

Publication mensuelle de la Recherche

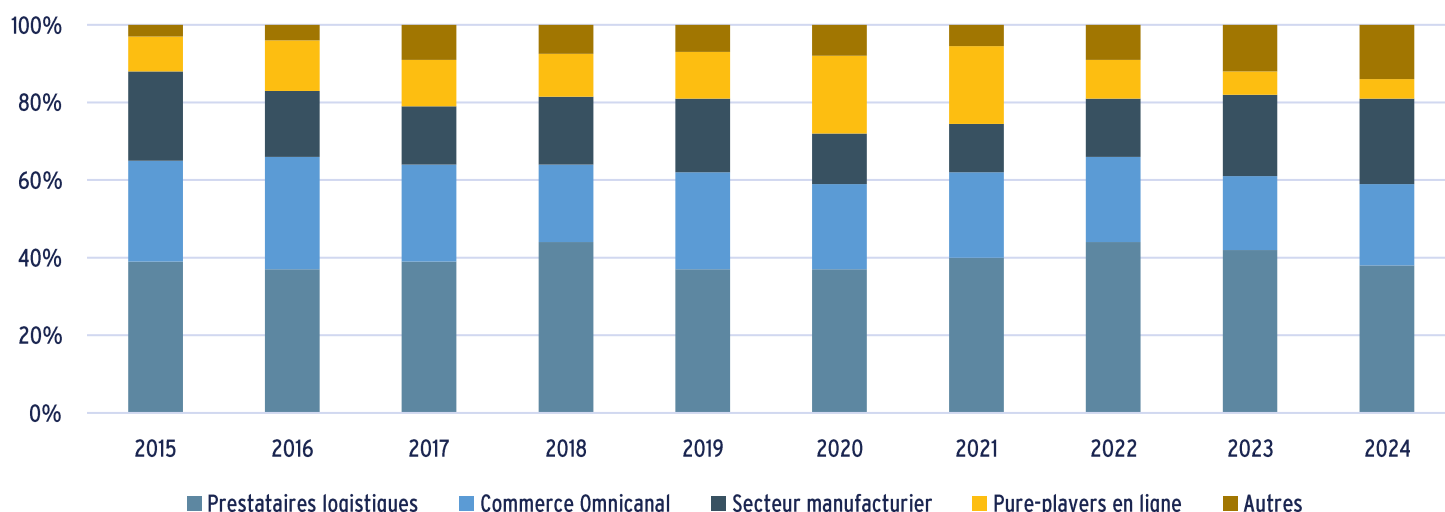
MAI 2025

MAI 2025

LA DEMANDE DIVERSIFIÉE EN LOGISTIQUE OFFRE UNE PROTECTION CONTRE LES TARIFS

- Malgré les récentes annonces de réductions et de pauses dans les négociations sur les tarifs douaniers, l'incertitude liée à la politique commerciale a atteint des niveaux inédits. Les pressions sur la chaîne d'approvisionnement pourraient s'exacerber et les utilisateurs de surfaces logistiques en Europe continueraient de passer d'une approche "juste à temps" (« just-in-time ») à une approche « juste au cas où » (« just-in-case ») pour assurer une continuité de flux. Cela pourrait bénéficier à la demande en immobilier logistique.
- La vulnérabilité aux nouveaux tarifs américains est limitée pour l'Europe occidentale. Selon l'indice mondial de vulnérabilité industrielle aux tarifs d'Oxford Economics, l'Irlande, la Suisse, l'Europe centrale et les régions nordiques seraient plus vulnérables.
- Le commerce en ligne reste un facteur incontournable de la demande logistique, mais dans le détail, la logistique bénéficie d'une demande diversifiée comme illustré ci-dessous. Cette base diversifiée d'utilisateurs de surfaces logistiques permettrait d'amortir l'effet de la guerre tarifaire sur la demande en logistique, quel que soit le dénouement des négociations.
- Nos prévisions de croissance des loyers pour la période 2025-2029, s'élèvent à 1,9 % par an dans 37 marchés logistiques européens couverts, en baisse en raison d'une croissance économique plus lente, d'une demande de surface plus faible et de taux de vacance plus élevés. Alors que l'offre neuve devrait ralentir, le taux de vacance moyen européen à la fin de l'année 2024, estimé à 5,1 %, devrait diminuer progressivement à 3,7 % d'ici 2029.
- Comme dans d'autres secteurs, la hausse des taux d'intérêt a fait passer les taux de rendement « prime » logistiques de 3,7 % à 5,3 %. Après les réajustements de 2022 à 2024 et des prévisions de resserrement des rendements obligataires moins marqué, les taux de rendement en logistique ne se resserreraient que de 30 points de base d'ici 2029. Cela renforcerait d'autant plus l'impact du rendement locatif et de la croissance des loyers sur les rendements.
- En conséquence, les rendements totaux sur l'ensemble des marchés logistiques européens sont estimés à 7,9 % par an pour la période 2025-2029 dans notre scénario central de mars 2025, soit le second meilleur rendement attendu après les bureaux. Les marchés logistiques d'Europe centrale et du Royaume-Uni devraient afficher les rendements totaux les plus élevés, respectivement à 10,9 % par an et 10,4 % par an.
- Malgré un récent hiatus, la confiance des gestionnaires à l'égard de la logistique s'améliore régulièrement depuis 2022. Les volumes d'investissement en logistique pourraient atteindre 50 milliards d'euros en 2025, soit une augmentation de 19 % par rapport aux niveaux de 2024. En représentant 23 % en 2024, la logistique a atteint la plus grande part des volumes totaux en investissement en Europe à date.

PART DE CHAQUE CATÉGORIE D'UTILISATEURS DANS LA DEMANDE PLACÉE TOTALE (13 PAYS)



Sources : iO Partners, JLL Research et AEW Recherche & Stratégie as of T1 2025

MACRO : L'IMPACT DES TARIFS POURRAIT SE RÉVÉLER POSITIF POSITIF POUR LA DEMANDE LOGISTIQUE.

LES TARIFS IMPACTERONT PROBABLEMENT LE COMMERCE MONDIAL

- Malgré les récentes annonces de réductions et de pauses dans les négociations des tarifs douaniers, l'incertitude liée à la politique commerciale (Trade Policy Uncertainty, TPU) a atteint des niveaux inédits, et pourrait perturber davantage les chaînes d'approvisionnement.
- L'indice de tension des chaînes d'approvisionnement (GSCPI) n'a pas encore réagi aux dernières nouvelles mais pourrait évoluer si les flux mondiaux sont concrètement affectés.
- L'incertitude commerciale (TPU) et la pression sur les flux (GSCPI) pourraient inciter, à court terme, les utilisateurs de surfaces logistiques en Europe à l'attentisme pour leurs projets immobiliers.
- Même si l'incertitude persiste, les utilisateurs logistiques européens pourraient poursuivre leur repositionnement du « juste à temps » au « juste au cas où » en termes de stratégie logistique, pour assurer une continuité de flux.
- Dans le cadre de cette stratégie où les stocks augmentent, la demande en surfaces logistique pourrait être amenée à augmenter.

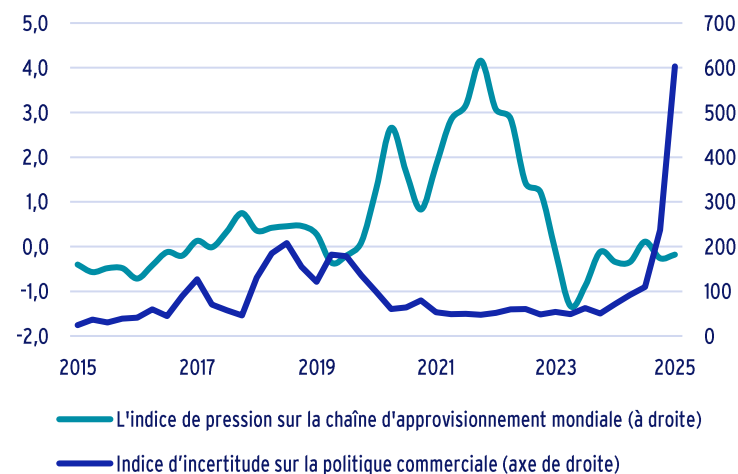
LES MARCHÉS ÉTABLIS RELATIVEMENT ÉPARGNÉS INITIALEMENT

- Une évaluation initiale montre une vulnérabilité limitée, face aux tarifs commerciaux américains, marchés établis en Europe.
- L'indice de vulnérabilité tarifaire d'Oxford Economics de 20 secteurs manufacturiers est utilisé pour estimer la vulnérabilité de chaque pays en fonction de sa répartition sectorielle.
- Sur la base de ce score par pays, l'Irlande, la Suisse, l'Europe centrale et les pays Nordiques affichent une vulnérabilité supérieure à la moyenne.
- Au niveau des villes (NUTS2), nous utilisons l'emploi dans les secteurs manufacturier et du transport et de l'entrepôt pour 32 villes afin d'estimer la part relative de chaque ville dans ces secteurs vulnérables.
- Les écarts avec les résultats par pays proviennent en partie du nombre limité de villes représentées.
- Milan et la région de Varsovie/Silésie ont une vulnérabilité supérieure à la moyenne nationale.
- La forte vulnérabilité au niveau des villes allemandes provient du score élevé de Francfort, qui n'est que partiellement compensé par Berlin et d'autres villes. Le score élevé de Barcelone est également seulement partiellement compensé par Madrid.

LE E-COMMERCE CONTINUERA DE SOUTENIR LA DEMANDE LOGISTIQUE

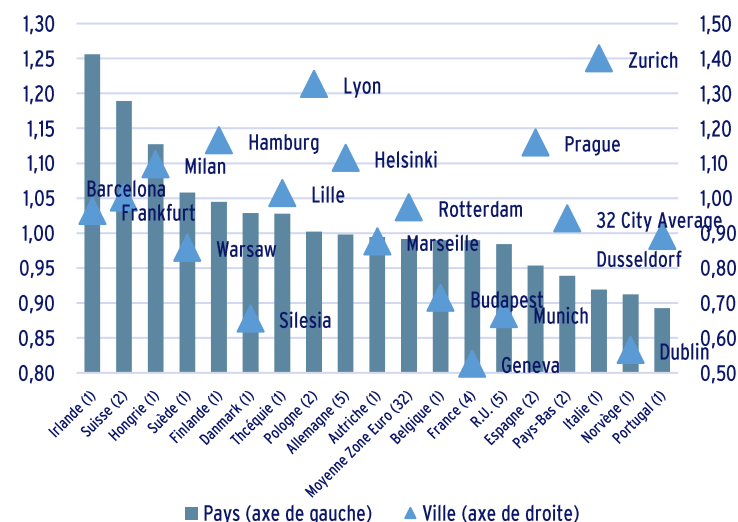
- Le commerce en ligne est un moteur clé de la demande logistique, tant pour les pure-players que pour les acteurs des circuits traditionnels qui doivent s'adapter en adoptant une distribution omnicanale.
- La part des ventes en ligne sur les ventes au détail en Europe devrait atteindre 20 % d'ici 2029, confirmant la croissance continue, en hausse par rapport à 16 % en 2024.
- Le Royaume-Uni, l'Allemagne et les Pays-Bas ont accéléré leur pénétration en ligne pendant la période Covid. Même à partir de niveaux élevés, la croissance se poursuivrait. Le Royaume-Uni devrait atteindre une part de 35 % du commerce en ligne d'ici 2029, et les Pays-Bas et l'Allemagne, 29 % et 22 %, respectivement.
- Dans d'autres pays en rattrapage, comme la France et l'Espagne, la croissance de la pénétration des ventes en ligne devrait s'accélérer d'ici 2029 pour atteindre 18 % et 16 %, respectivement.
- Étonnamment, la part du e-commerce en Pologne devrait atteindre 22 % d'ici 2029, progressant plus lentement.

INDICE DE PRESSION SUR LES CHÂÎNES D'APPROVISIONNEMENT MONDIALES (GSCPI, GAUCHE) & INDICE D'INCERTITUDE SUR LA POLITIQUE COMMERCIALE (TPU, DROITE)



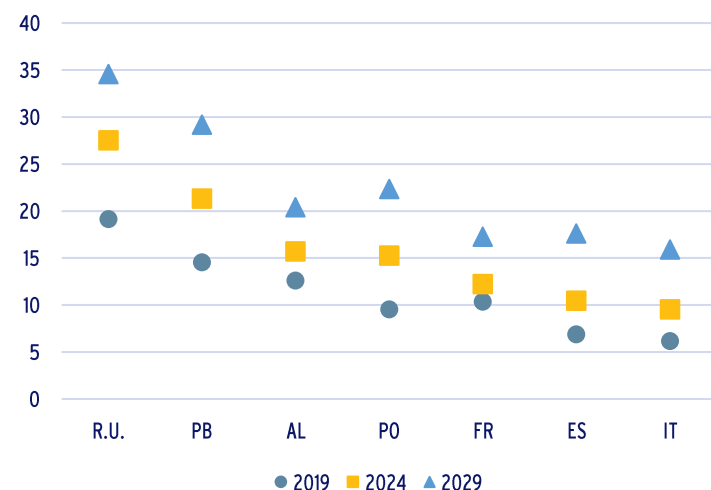
Sources: Oxford Economics, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

ÉVALUATION INITIALE DE LA VULNÉRABILITÉ AUX TARIFS PAR VILLES ET PAR PAYS



Sources: AEW Research & Strategy & Oxford Economics as of Q1 2025

Taux de pénétration de commerce en ligne en Europe



Sources: Euromonitor, CBRE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

MARCHÉ DES UTILISATEURS : BAISSÉ À TERME DE LA VACANCE AVEC UN RÉÉQUILIBRAGE DE L'ABSORPTION ET DE L'OFFRE

LA DEMANDE EN LOGISTIQUE REVENUE À DES NIVEAUX PRÉ-COVID

- La demande placée en logistique en Europe a atteint 22,5 millions de m² en 2024, marquant la troisième année consécutive de baisse depuis son pic de 2021.
- Il semble y avoir une corrélation entre les tensions sur la chaîne d'approvisionnement mondiale (GSCPI) pendant la pandémie de 2020 à 2022, et le niveau record de la demande en 2021.
- De nombreux opérateurs logistiques ont ajusté leur approche opérationnelle, passant d'une stratégie « juste à temps » à une stratégie « juste au cas où », requérant davantage de surfaces.
- La demande en 2021 a été également soutenue par l'augmentation des ventes en ligne pendant les confinements avec l'essor des livraisons à domicile.
- À mesure que les chaînes d'approvisionnement mondiales se normalisaient, la demande annuelle est revenue juste en dessous des niveaux d'avant-Covid. Ce retour à la normalisation est particulièrement manifeste sur les marchés d'Europe du Nord.
- En revanche, la demande en 2024 est restée soutenue en Pologne et est restée résiliente sur les marchés du sud de l'Europe, en Italie et en Espagne.

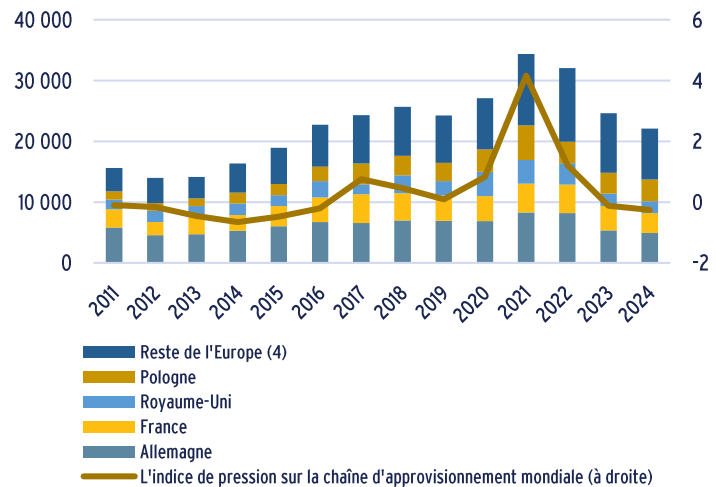
UNE DEMANDE DIVERSIFIÉE EN LOGISTIQUE

- Le e-commerce est souvent mis en avant quand il s'agit de parler de demande logistique, mais dans le détail, la logistique bénéficie d'une demande diversifiée.
- Les prestataires logistiques pour compte de tiers (3PL) représentent en moyenne 40 % de la demande annuelle au cours des dix dernières années. De nombreuses entreprises externalisent leurs opérations vers les 3PL afin de bénéficier d'une plus grande flexibilité en termes de stock et de dépenses d'investissement, tout en offrant une capacité immédiate pour l'expansion vers de nouveaux marchés.
- Avec la concurrence des e-retailers, les enseignes traditionnelles ont investi dans de grands centres de distribution omnicanaux régionaux ainsi que dans la logistique urbaine.
- Nos données montrent clairement que e-retailers ont profité de l'essor des ventes en ligne pendant la période Covid de 2020-2021, en augmentant leur part de marché.
- Désormais ancrés, ces purs e-retailers ciblent les marchés avec un potentiel de pénétration en ligne encore élevé, comme en Europe centrale et du Sud.

LE PIC DE VACANCE DE 5% EN 2024 DEVRAIT RETOMBER

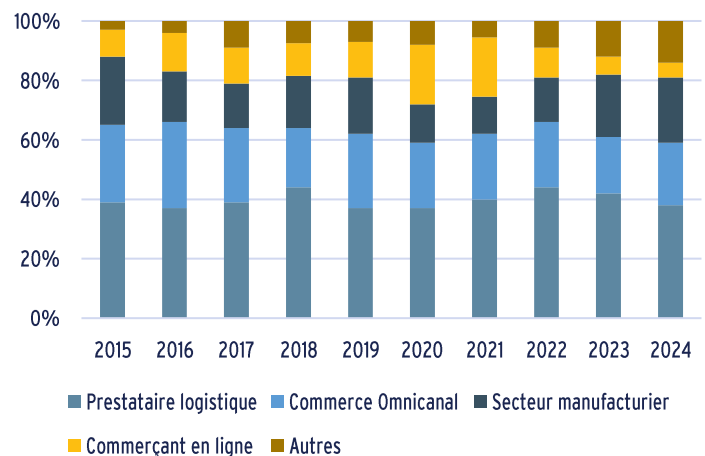
- Au cours des deux dernières années, les développeurs ont répondu au fort rebond de la demande en rattrapage postpandémie en 2021-22.
- Cette augmentation de l'offre logistique en 2023-24 s'est heurtée au ralentissement de la demande logistique, poussant le taux de vacance européen à 5,1 %, depuis un plancher record de 2,4 % en 2022. Cependant, l'offre neuve devrait diminuer car la rentabilité des développeurs a subi le même déclin qu'en bureaux.
- À terme, l'équilibre devrait être retrouvé entre offre et demande, permettant à la vacance logistique de diminuer progressivement jusqu'à 3,7 % d'ici 2029.
- Cela devrait contribuer positivement à la croissance future des loyers prime sur les principaux marchés logistiques européens.
- En dépit de l'actualité moins favorable sur les tarifs douaniers, les moteurs fondamentaux de la demande logistique tels que l'essor du commerce en ligne et le rapatriement de l'activité manufacturière restent porteurs.
- De nouveaux facteurs favorables émergent d'un besoin accru d'investissements en matière de défense et de centres de données en Europe.

DEMANDE PLACÉE EN LOGISTIQUE EN EUROPE, 8 PAYS (MILLIERS M²) & INDICE DE PRESSION DANS LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT (GSCPI, DROITE),



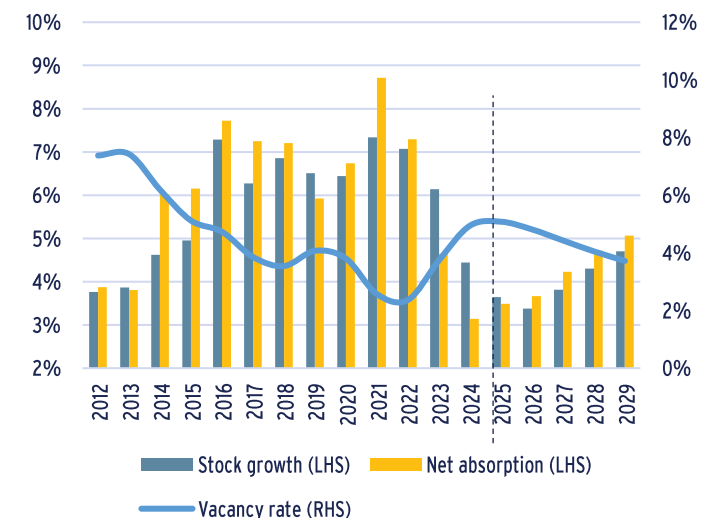
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

PART DE CHAQUE SECTEUR DANS LA DEMANDE TOTALE (13 PAYS)



Sources: iO Partners, JLL Research and AEW Research & Strategy as of Q1 2025

LOGISTIQUE : ABSORPTION NETTE**, CROISSANCE DU PARC ET TAUX DE VACANCE EN EUROPE*.



* Allemagne, France, Royaume-Uni, Pologne, Pays-Bas, Tchéquie., Italy, Spain, Belgium
 ** Absorption nette = variation du stock occupé

Sources: CBRE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

CROISSANCE RÉGULIÈRE DES LOYERS EN LOGISTIQUE...

- Nos prévisions de croissance des loyers prime ont été révisées à la baisse, s'établissant à 1,9 % par an pour la période 2025-2029 dans l'ensemble des marchés logistiques européens, contre 2,5 % par an dans les projections de l'année dernière. Le ralentissement économique, la baisse de la demande et l'augmentation de la vacance en sont les principaux facteurs.
- Une croissance stable dans la plupart des marchés est reflétée par la fourchette relativement étroite de 1,8 % à 2,2 % par an de progression des loyers, proche du niveau cible d'inflation de 2 %.
- L'Europe du Sud se classe au premier rang en termes de croissance des loyers projetée, suivie de l'Allemagne et du Royaume-Uni.
- Le Benelux, qui était auparavant la région la plus performante, devrait désormais afficher une croissance des loyers équivalente à la moyenne européenne.
- L'Europe centrale, la France et les pays nordiques devraient afficher une croissance des loyers inférieure à la moyenne, sans en être très éloignée.
- Ces taux de croissance modérés devraient permettre d'absorber l'impact à court terme des annonces tarifaires, tant du côté de l'offre que de la demande sur le marché des utilisateurs.

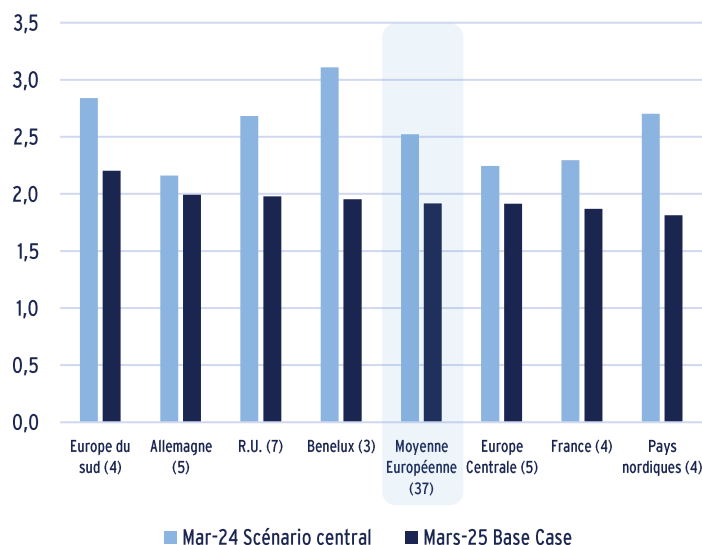
... À UN RYTHME COMPARABLE À L'AVANT-COVID

- Les tendances de croissance des loyers prime sur une base indexée mettent en évidence l'effet positif des confinements liés à la Covid de 2020-2021 sur les principaux marchés logistiques européens.
- Les loyers logistiques prime en Europe ont augmenté de près de 40 % au cours de la période 2020-2023, avec une augmentation des loyers au Royaume-Uni d'environ 50 % sur la même période.
- Les marchés espagnols n'ont pas bénéficié du même niveau d'impact durant cette période, car les taux de vacance avaient augmenté un peu plus tôt que dans d'autres marchés.
- Alors que les taux de vacance ont augmenté dans davantage de marchés européens en 2023-2024, nos prévisions de croissance des loyers reprennent le rythme d'avant-Covid pour la majorité des marchés.
- En fait, la croissance projetée pour les loyers logistiques prime espagnols est légèrement supérieure à terme à la moyenne européenne.

DAVANTAGE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT EN EUROPE CENTRALE

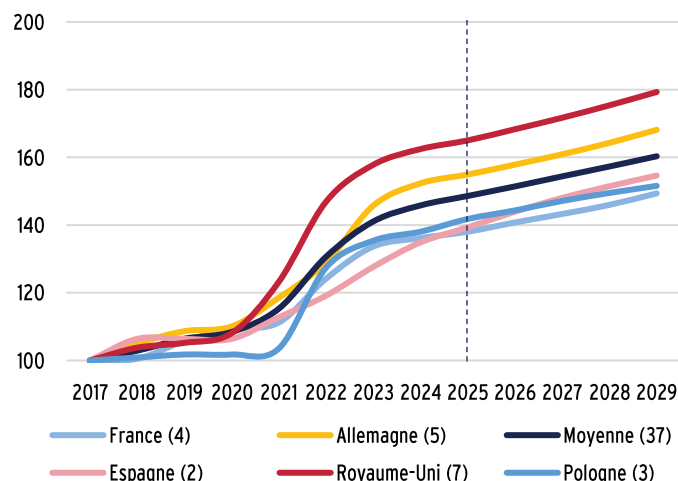
- Les loyers prime ne tiennent pas compte des mesures d'accompagnement, quand les propriétaires concèdent couramment des mesures financières aux locataires sur les nouveaux baux et les renouvellements.
- Les mesures négociées dépendent à la fois du contexte de marché et des pratiques établies localement.
- Les marchés d'Europe centrale proposent les niveaux les plus élevés de mesures sur les nouveaux baux : la Pologne à 20 % et la République tchèque à 15 % du loyer annuel, respectivement.
- L'Italie et la Belgique suivent avec 12,5 %, tandis que les marchés plus établis, en France, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Allemagne, offrent des accompagnements représentant environ 10 % du loyer sur les nouveaux baux.
- L'Espagne a les incitations les plus basses pour les nouveaux baux, à 8 %, mais cela varie en fonction des régions.
- La variation est similaire pour les renouvellements, où, dans la plupart des pays, les incitations sont de 4 à 6 pdb inférieures à celles des nouveaux baux, à l'exception de l'Italie et de la Belgique.

CROISSANCE ANNUELLE DES LOYERS PRIME EN LOGISTIQUE (2025-29, PA %)



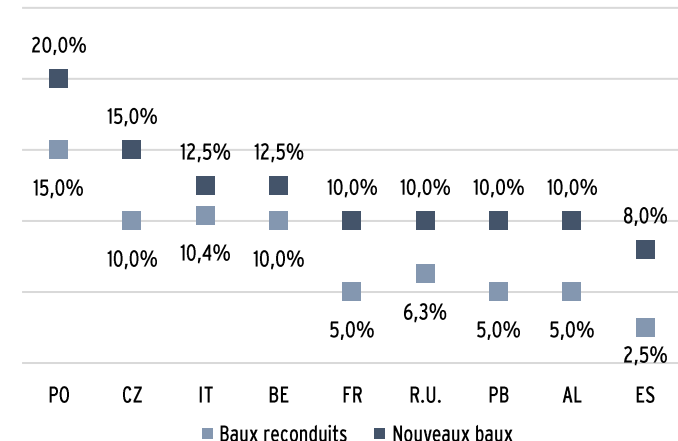
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

CROISSANCE DES LOYERS PRIME EN LOGISTIQUE (BASE 100 = 2017)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT EN LOGISTIQUE PAR MARCHÉ (ÉN % DU LOYER ANNUEL)



Sources: INREV Asset Level Index, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : LES RENDEMENTS ATTENDUS SOUTENUS PAR LE RENDEMENT LOCATIF ET LA CROISSANCE DES LOYERS

LA PART DE LA LOGISTIQUE ATTEINT SON PLUS HAUT NIVEAU

- Le volume d'investissement en Europe en 2024, tous secteurs immobiliers, a augmenté de 22 % par rapport à 2023, pour atteindre 183 milliards d'euros.
- Les volumes logistiques de 2024 ont augmenté de 31 % par rapport à 2023, atteignant 42 milliards d'euros, mais restent en baisse de 40 % par rapport au volume record de 70 milliards d'euros en 2021.
- Cependant, la logistique représentait 23 % du volume total des investissements européens en 2024, un niveau record qui confirme l'attrait auprès des investisseurs.
- Compte tenu du réajustement significatif des prix de 2022 à 2024 et de l'amélioration de la confiance des gestionnaires, les volumes d'investissement pourraient atteindre 200 milliards d'euros en 2025 en Europe.
- Dans le cadre de cette reprise, nous prévoyons que les volumes logistiques augmenteront encore pour atteindre entre 45 et 50 milliards d'euros en 2025, contre 42 milliards d'euros en 2024.

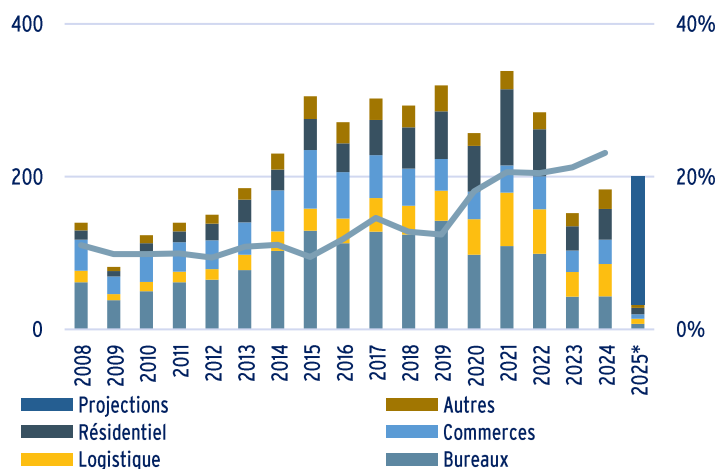
LA CONFIANCE DES GESTIONNAIRES CULMINE AUSSI

- La confiance des gestionnaires européens s'est légèrement dégradée, selon la dernière enquête IPE Real Assets Expectations Indicator, réalisée en mars/avril 2025, en restant toutefois largement positive.
- Le pourcentage net (%) est calculé comme la différence entre la part de gestionnaires qui pensent que les valeurs immobilières vont augmenter par rapport à ceux qui pensent qu'elles vont diminuer au cours des 12 prochains mois.
- La confiance des investisseurs envers la logistique s'est progressivement améliorée depuis le quatrième trimestre 2022 et est actuellement de 78 %. Le sentiment est largement plus positif que pour le commerce ou les bureaux.
- La confiance dans la logistique s'est en fait redressée le plus rapidement, culminant à 92 % en 2021, dès la levée des restrictions liées à la Covid et la reprise des flux commerciaux.
- Les récentes baisses de taux de rendement logistique et l'augmentation des taux de vacance ont quelque peu modéré la reprise de la confiance qui n'a pas atteint le niveau record.
- L'incertitude autour des tarifs pèse négativement sur la confiance selon la dernière enquête.

LA COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT DEVRAIT SE MODÉRER

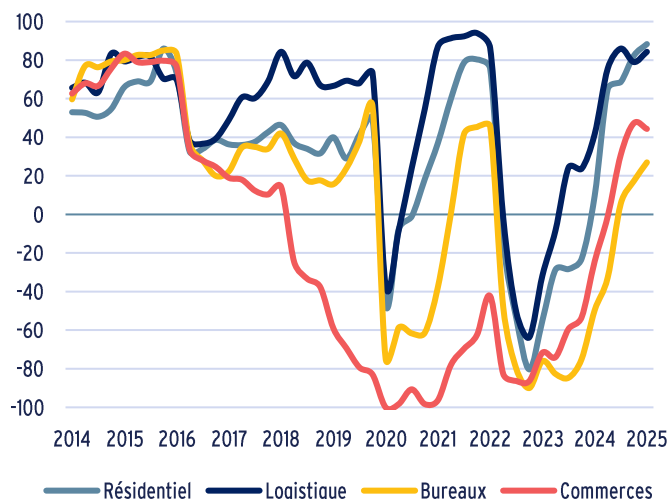
- Comme pour les autres secteurs, la hausse des taux d'intérêt a fait remonter les taux de rendement logistiques prime de 3,7 % à 5,3 % en moyenne sur 37 marchés couverts.
- Cette augmentation de 160 pdb sur la période 2022-2024 est la seconde en ampleur derrière celle des bureaux (190 pdb).
- Après les réajustements de 2022-2024 et compte-tenu d'une baisse prévue moins marquée des taux obligataires dans le scénario central, les taux de rendement logistiques prime ne se resserreraient que de 30 pdb d'ici 2029, en moyenne. Cela correspond à la compression moyenne en immobilier, mais moins que les 40 pdb attendus pour les bureaux.
- Les taux de rendement logistiques prime, actuellement plus élevés, à 6,4 % en Pologne et 5,4 % au Royaume-Uni, se compresseraient davantage de 60 et 40 pdb, respectivement, au cours des cinq prochaines années.
- L'impact des récentes nouvelles pourrait retarder le rebond porté par le retour de la confiance et de la liquidité, mais nos projections de rendement dans le scénario central restent valables.

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN EUROPE PAR SECTEUR (MD €)



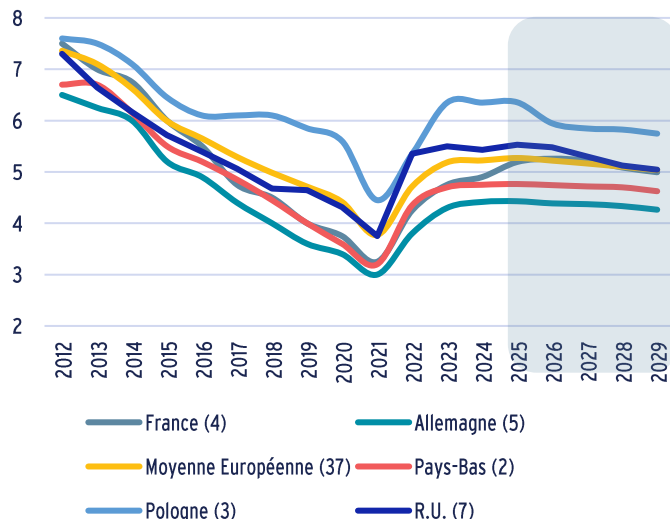
Sources: RCA, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

ATTENTES SUR L'ÉVOLUTION DES VALEURS IMMOBILIÈRES, (NET %, RU, ALL, FR)



Sources: IPE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME EN LOGISTIQUE- SIX PRINCIPAUX PAYS EN EUROPE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

LES RENDEMENTS TOTAUX ATTENDUS RÉVISÉS À 7,9% PAR AN

- Le rendement total moyen des 37 marchés logistiques européens couverts est estimé à 7,9 % par an pour la période 2025-2029 dans notre scénario central de mars 2025, soit la seconde meilleure projection de rendement après les bureaux.
- Cela représente une baisse de 210 pdb par rapport à la même période dans notre scénario central de mars 2024, en raison de la compression des taux de rendement enregistrée en 2024 qui devraient être moindre à l'avenir.
- Les marchés de l'Europe centrale et du Royaume-Uni devraient afficher les rendements totaux les plus élevés, respectivement à 10,9 % et 10,4 % par an, tandis que La France, l'Europe du Sud et les pays du Benelux s'ajusteraient davantage dans le futur.
- La compression des taux de rendement survenue en 2024 réinitialise la progression des valeurs en capital et ce sont désormais le rendement locatif et les croissances de loyers qui devraient soutenir les rendements totaux.
- La compression des taux de rendement devrait moins impacter la croissance des valeurs en capital, compte-tenu de taux obligataires qui devraient peut bouger.

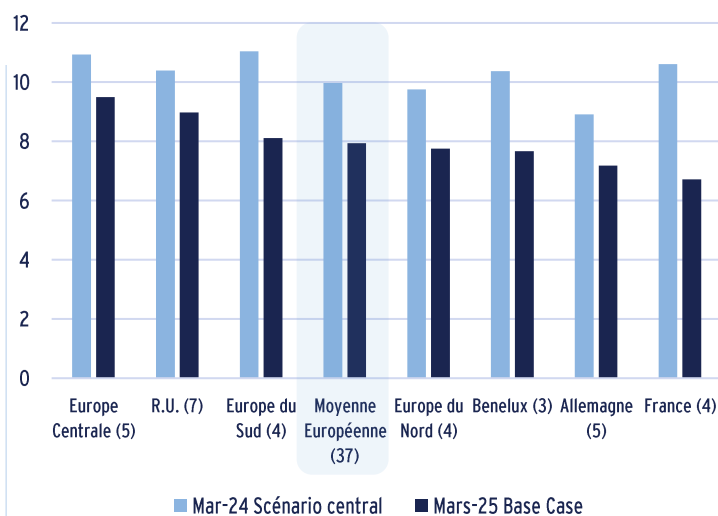
RENDEMENT LOCATIF ET CROISSANCE DES LOYERS EN SOUTIEN

- Étant donné la baisse moins forte prévue des taux obligataires d'État et des taux de rendement immobiliers, la hausse des valeurs en capital est également moins importante que par rapport à nos prévisions précédentes.
- Cependant, nous prévoyons toujours une croissance des valeurs du capital en raison de la croissance des loyers de marché. Même à taux de rendement égal, les valeurs en capital progressent lorsque les loyers augmentent.
- À terme, cela rend nos projections de rendement total moins volatiles car moins dépendantes de la compression des taux de rendement; d'autant plus les rendements locatifs ont également progressé post-correction.
- Si on considère l'historique, il apparaît évident que la variation des taux de rendement a été la composante qui a fait le plus fluctuer les valeurs en capital et donc les rendements totaux.
- Le développement de la logistique en tant que classe d'investissement a poussé les taux de rendement à la baisse depuis 2013. la hausse des loyers prime pendant la Covid en 2020-2021 a amplifié la valorisation de la logistique.
- Le cycle baissier de 2022-2024 a été plus brutal pour la logistique que pour d'autres secteurs établis. La correction due à la décompression des taux de rendement a même été plus forte que lors du cycle lié à la crise financière mondiale.

REPRISE PROGRESSIVE À PARTIR DE 2025 DANS LE SCÉNARIO CENTRAL

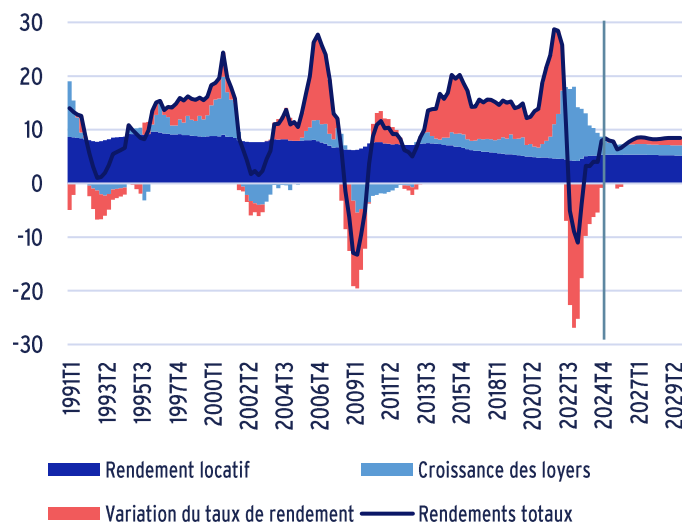
- Des différences sont à noter dans des prévisions d'évolution de valeur en capital prime entre le scénario central d'AEW (37 marchés) et l'indice de prix de Green Street (30 marchés),
- Avant 2022, les deux indices suivent la même évolution, doublant de valeur au cours de 10 ans.
- Cependant, à partir de 2022, l'indice d'AEW a perdu 16 % entre son point haut et son point bas, tandis que l'indice de Green Street a enregistré une correction plus sévère de 24 %.
- L'indice d'AEW reflète uniquement les changements dans le loyer prime et le taux de rendement prime.
- En revanche, l'indice de Green Street suit les changements de valeur au niveau du marché, basé notamment sur les portefeuilles de foncières européennes.
- AEW s'attend à ce que l'indice se redresse progressivement entre 2025 et 2029, tandis que Green Street prévoit d'abord une baisse de l'indice avant une reprise de croissance similaire après 2027.

RENDEMENTS TOTAUX PRIME EN LOGISTIQUE (2025-29, PA %)



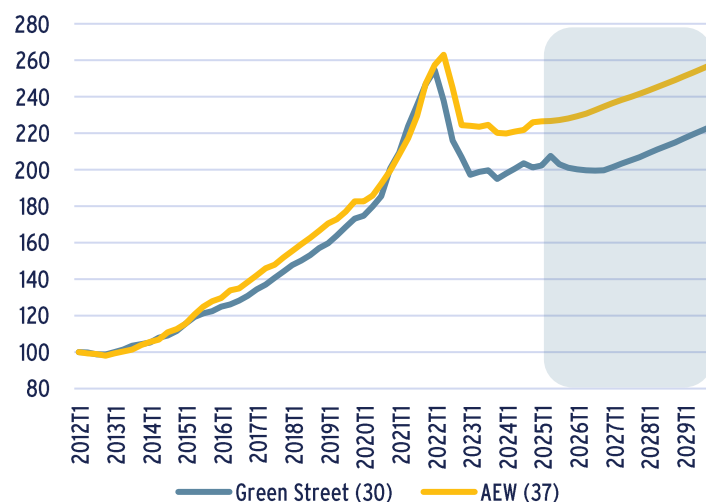
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy as of Q1 2025

RENDEMENTS TOTAUX EN LOGISTIQUE EN EUROPE PAR COMPOSANTS, % PAR AN, DANS LE SCÉNARIO CENTRAL



Sources: CBRE and AEW Research & Strategy as of Q1 2025

INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PAR GREEN STREET (CPPI) ET PRÉVISIONS D'AEW DES VALEURS EN CAPITAL (2007=100)



Sources: AEW Research & Strategy, CBRE, Green Street as of Q1 2025

ABOUT AEW

Le groupe AEW¹ est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 77,6 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 mars 2025. Le groupe AEW compte plus de 860 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 31 mars 2025, AEW gère en Europe² 36,7 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 20 SCPI et 2 OPCI grand public en France représentant près de 9 Mds€, qui classent AEW³ parmi les cinq plus grands acteurs⁴ de l'épargne immobilière intermédiée en France. AEW en Europe compte plus de 520 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 15 Mds€ en Europe.

RESEARCH & STRATEGY CONTACTS

**HANS VRENSEN CFA, 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**

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

INVESTOR RELATIONS CONTACTS

**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**

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

**EMMANUEL BRECHARD**

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

LONDON

AEW
Level 42, 8 Bishopsgate
London EC2N 4BQ
UNITED KINGDOM

PARIS

AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANCE

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße. 1-3
D-40212 Düsseldorf
GERMANY

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 31/03/2025 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).