



# Rappel:

les caractéristiques clés de la base de données IPD en France au 31 décembre 2010



#### IPD en France





Base de données IPD en France	2010
Valeur des patrimoines pris en compte dans l'indice IPD France	113,8
Couverture estimée de l'indice (vs valeur totale des patrimoines des inv. Institutionnels en France)	54 %
Nombre d'actifs	7 489
Nombre de portefeuilles analysés	118
Couverture de l'ensemble des portefeuilles analysés	55 %

### Les portefeuilles analysés sont détenus par :

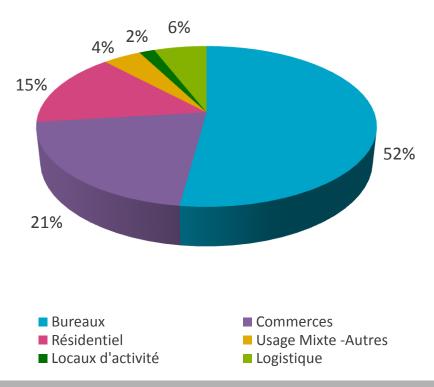
18 sociétés foncières	40 % de la base IPD Couverture estimée : 57 %
19 compagnies d'assurance et assimilées	35 % de la base IPD Couverture estimée : 72 %
18 gestionnaires de fonds non cotés	12 % de la base IPD Couverture estimée : 35 %
7 sociétés de gestion de SCPI et/ou d'OPCI	35 SCPI non-fiscales : 9 % Couverture Estimée : 61 % 21 OPCI : 4 % de la base IPD Couverture estimée : 55 %

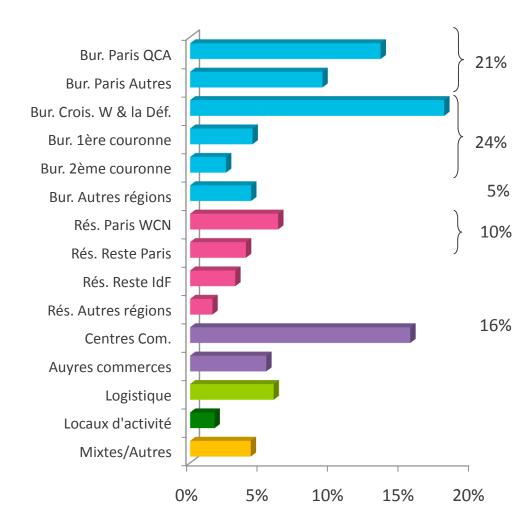
#### IPD en France





Décomposition par produit de la base IPD France en % de la valeur vénale à fin 2010





# L'indice annuel IPD France 2010 Description de l'univers de référence



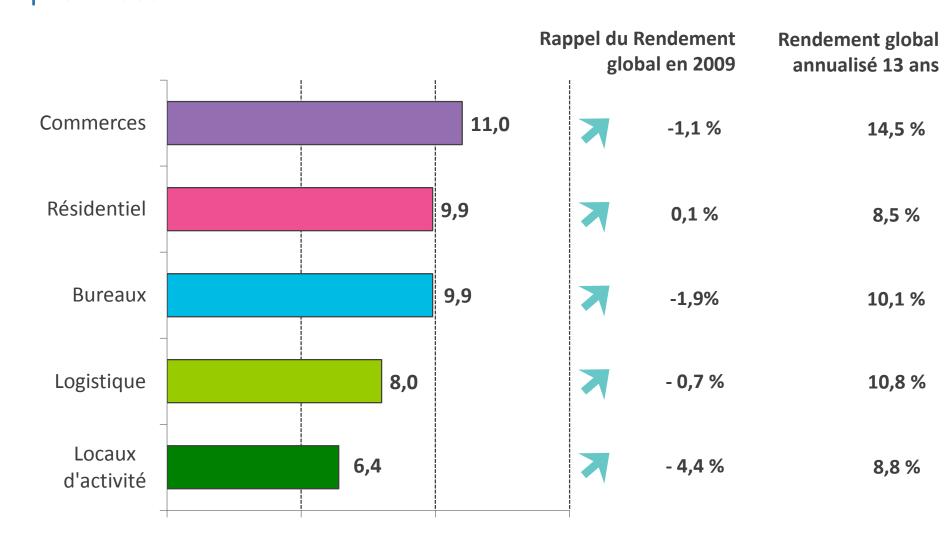
18 foncières	19 compagnies d'assurance et ass.	18 gestionnaires de fonds non cotés	8 sociétés de gestion de SCPI et/ou d'OPCI
Affine	AG2R La Mondiale	Alecta	AEW Europe SGP
Altarea	Allianz Real Estate	AEW Europe	Amundi Immobilier
Cofinimmo	Assurbail	AMB Property	BNP Paribas REIM
Corio	Aviva	AXA Real Estate	Ciloger
Docks Lyonnais	AXA Assurances	BNP Paribas REIS	NAMI – AEW Europe
Eurosic	BNP Paribas Assurance	Caisse des Dépôts	Perial
Foncière des Régions	Caisse Centrale de Réassurance	CIS	UFG REM
Foncière Développement Logement	CNP Assurances	Grosvenor	Viveris REIM
Foncière Europe Logistique	CRPN	ING REIM	
Foncière Masséna	Foncière de Lutèce (Macif)	Invista REIM	
Gecina	Fonds de Garantie	LaSalle Investment Management	
Hammerson	Fructifoncier	Pillar	Measured
Icade	Generali Immobilier	Prologis	Fund
Klépierre	Groupama Immobilier	Royal Bank of Scotland	
Mercialys	MMA	SITQ	
Redevco	Predica	TIAA-CREF	
Société de la Tour Eiffel	Réseau Social des Indépendants	JP Morgan	
Société Foncière Lyonnaise	SMABTP	Valad	
	Standard Life		



### L'indice annuel IPD France 2010



# Tous les produits enregistrent des performances plus élevées qu'en 2009



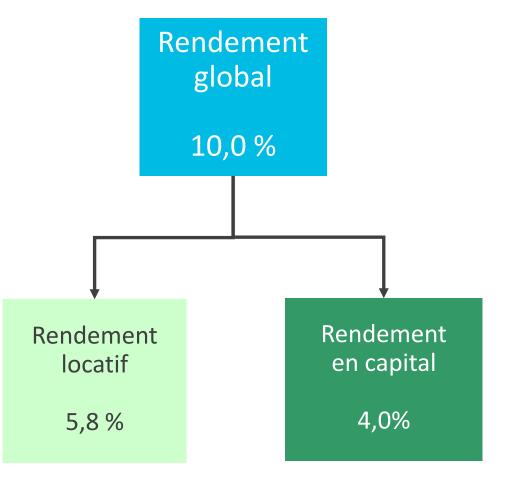
### L'indice annuel IPD France 2010



Le rendement global en 2010 : ... une performance positive

... à 2 chiffres





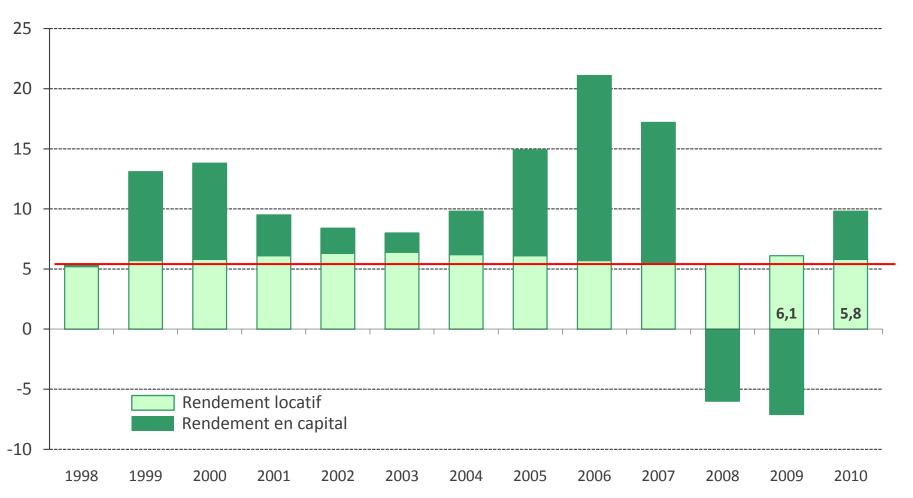


# Résultats 2010 des indices IPD en France : Un rendement courant en légère baisse...



# Evolution du rendement locatif depuis 1998 Sur 13 ans, un rendement locatif moyen de 5,9% par an

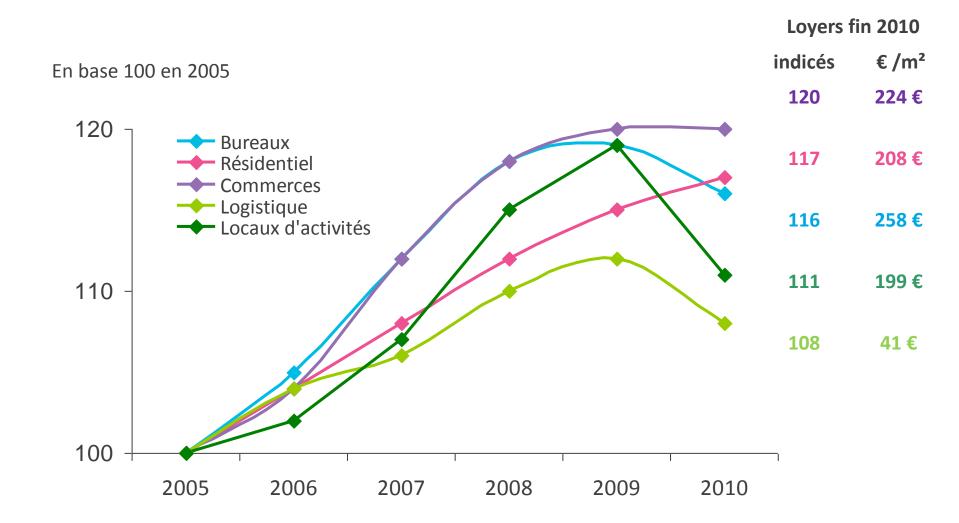




Un rendement locatif stable sur longue période mais variable suivant les secteurs : très élevé sur les locaux d'activités (8,5% par an sur 13 ans) et très faible en résidentiel (3,9% par an sur 13 ans)

# Evolution des loyers courus depuis 5 ans 2010 : année de l'inflexion



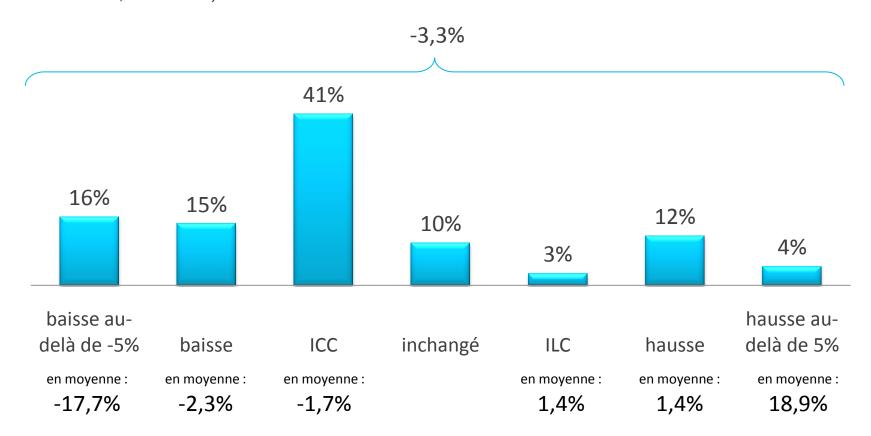


# Evolution des loyers courus Quels sont les facteurs qui expliquent ces évolutions?



Zoom bureaux : regroupement des baux par type d'évolution du loyer couru :

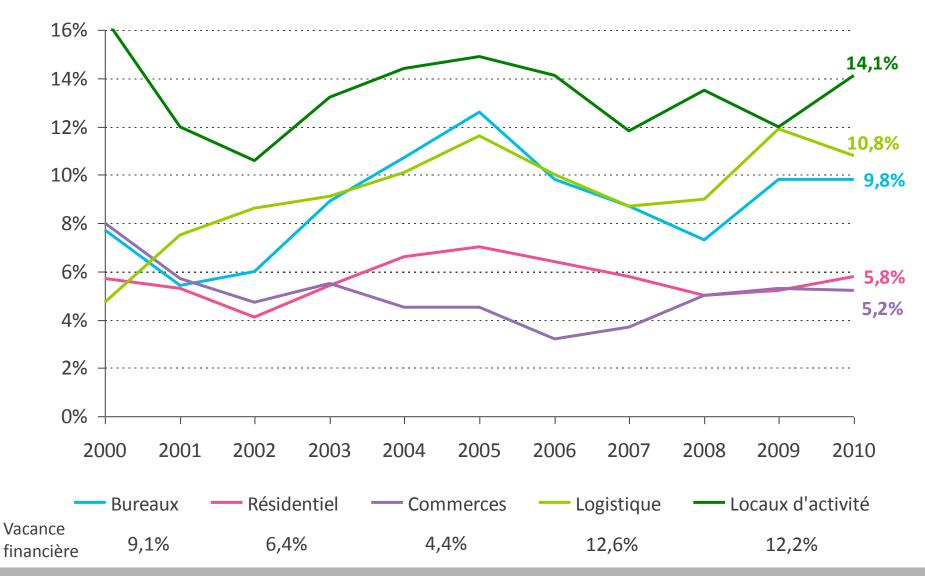
Echantillon d'étude : 1,5 Mds € de loyer couru



Derrière une baisse moyenne de -3,3% se cache pour une bonne part l'indexation sur l'ICC. 41% des loyers suivent l'indice pour une évolution moyenne de -1,7%.

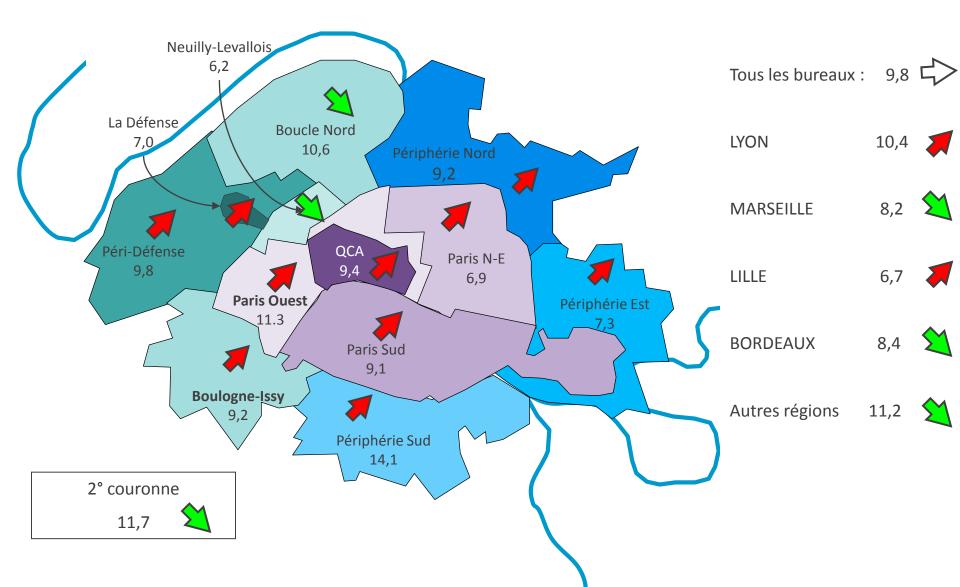
# Evolution de la vacance en surface Une vacance qui reste élevée, presque 10% en Bureaux





# Vacance en bureaux par zone géographique Elle augmente dans presque tous les quartiers







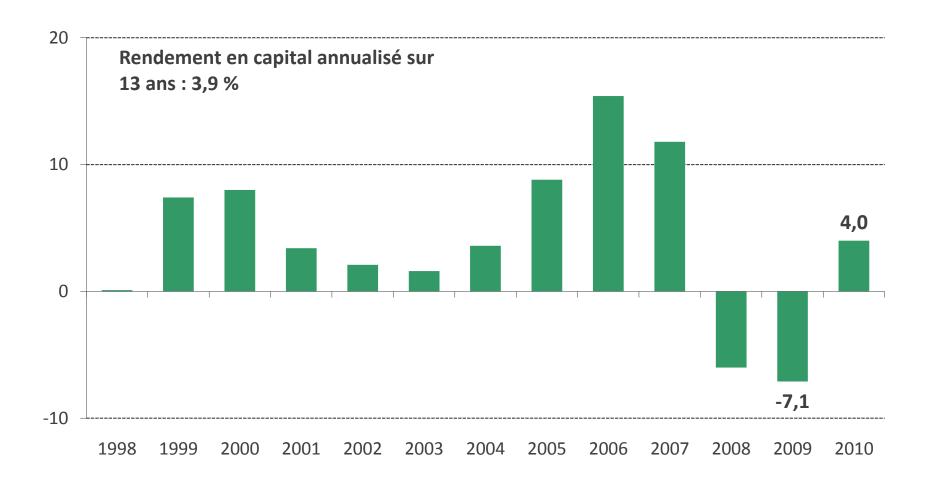
# Résultats 2010 des indices IPD en France : Le retour de la croissance des valeurs ...



# Rendement en capital



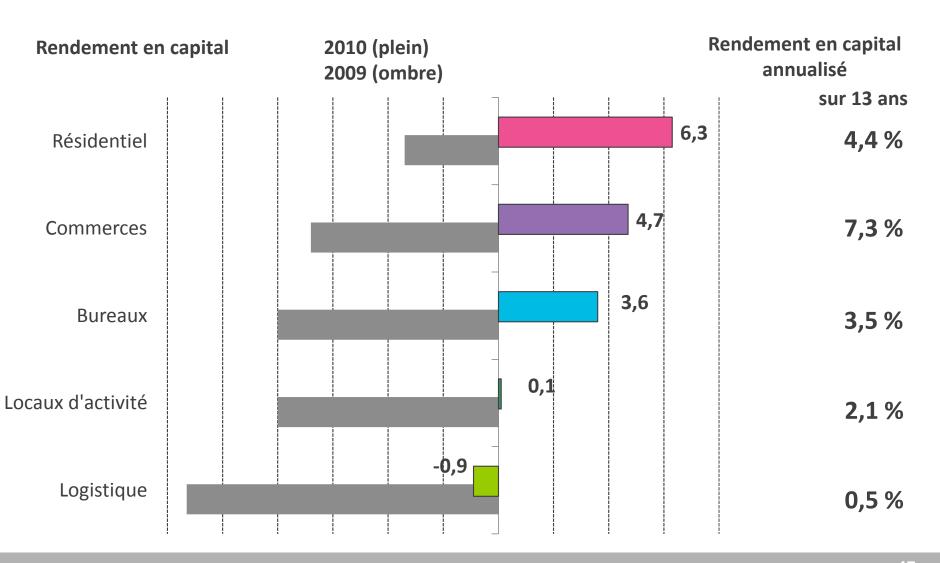
### Une composante très volatile dans la performance immobilière



# Rendement en capital 2010



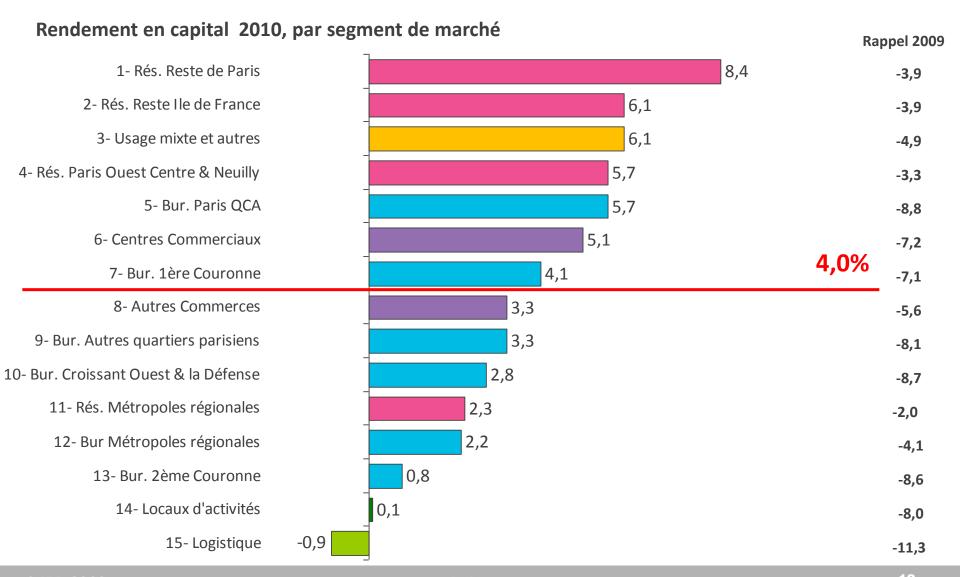
### Le résidentiel est le secteur où les valeurs ont le plus augmenté



### Rendement en capital 2010 Le résidentiel est le secteur où le



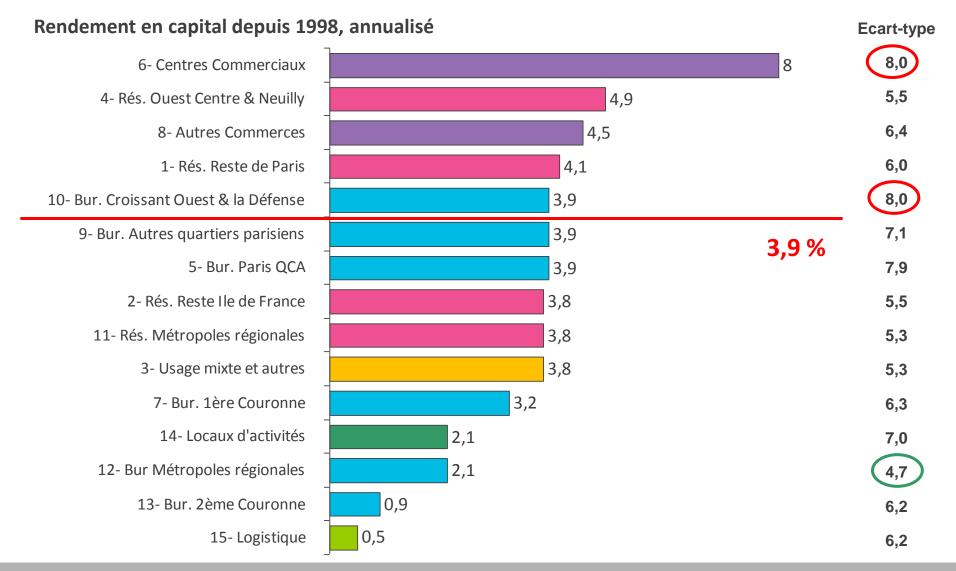
### Le résidentiel est le secteur où les valeurs ont le plus augmenté



# Rendement en capital

# On the pulse of the property world

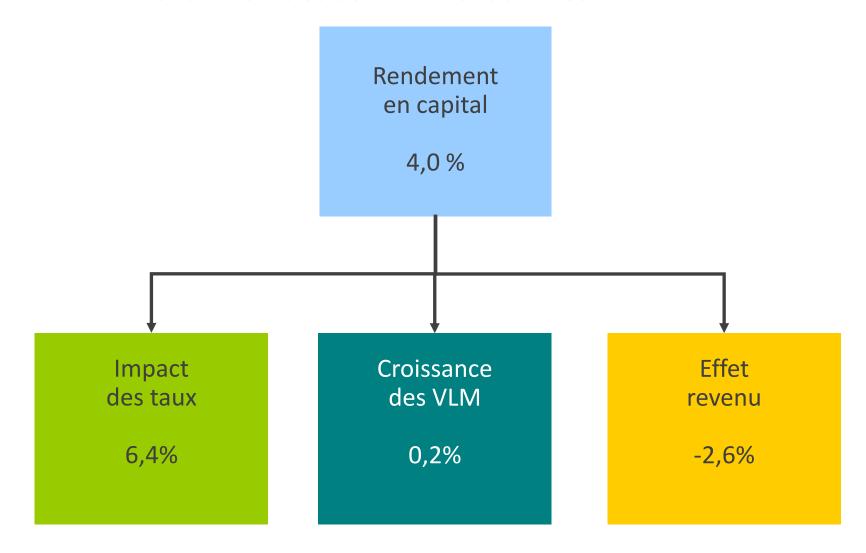
### Sur longue période, les centres commerciaux dominent le palmarès



### Comment expliquer l'évolution des valeurs ?

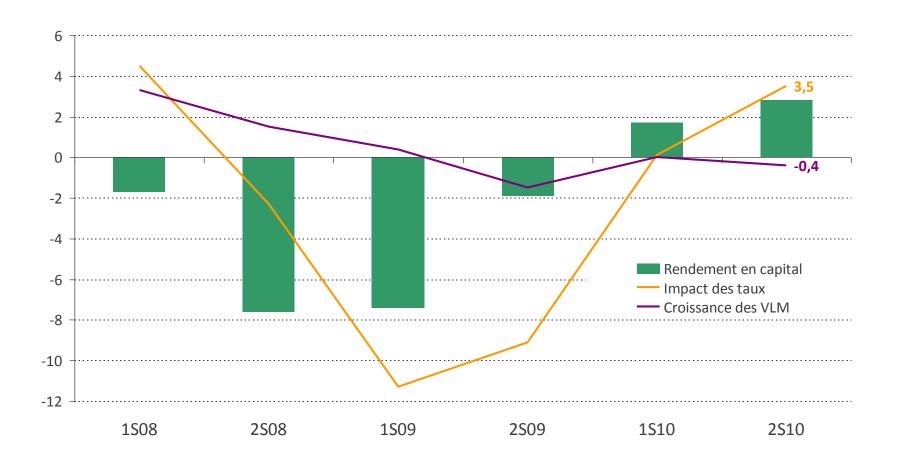


3 facteurs : évolution des taux, évolution des loyers de marché évolution des conditions locatives



# Que nous enseigne l'indice semestriel? C'est au deuxième semestre que la baisse des taux est marquée

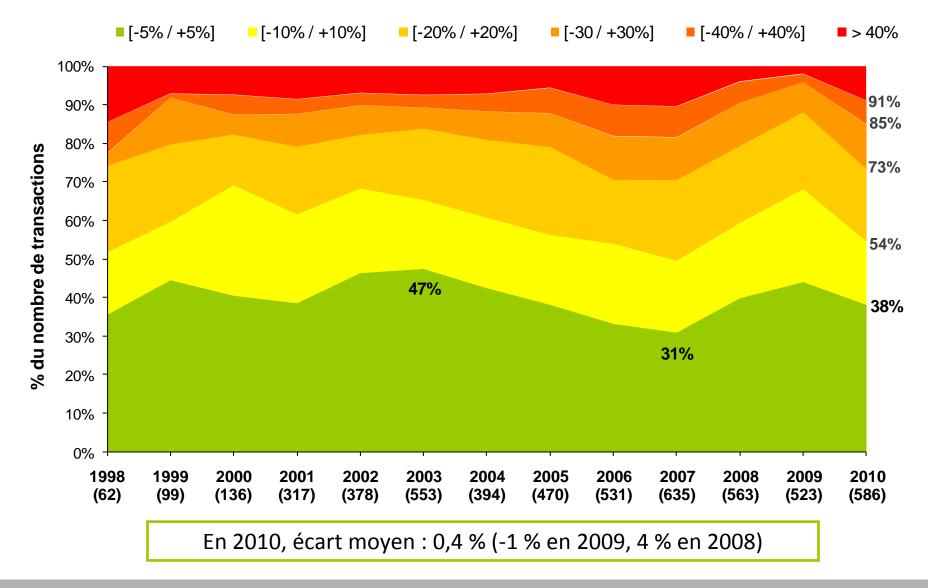




Composition de l'univers semestriel : 34,5Mds€, 1 427 actifs, 30 portefeuilles, soit 36% indice annuel (hors résidentiel)

## Et les transactions en 2010? Un écart limité par rapport aux valeurs d'expertise









# Résultats 2010 des indices IPD en France : Les enjeux pour une reprise durable

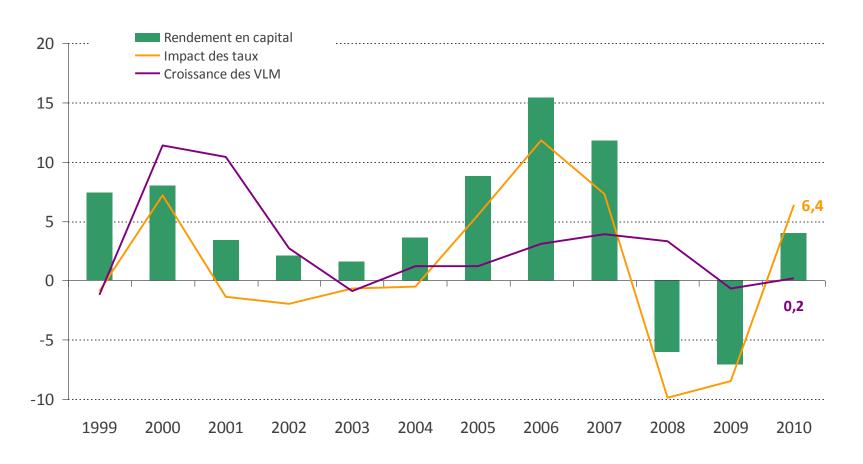
- 1/ Une reprise guidée par les taux, mais quid des loyers?
- 2/ Un marché... des marchés à plusieurs vitesses ?
- 3/ Sécurité locative, un élément essentiel



# Rendement en capital

# On the pulse of the property world

### Une composante très volatile dans la performance immobilière

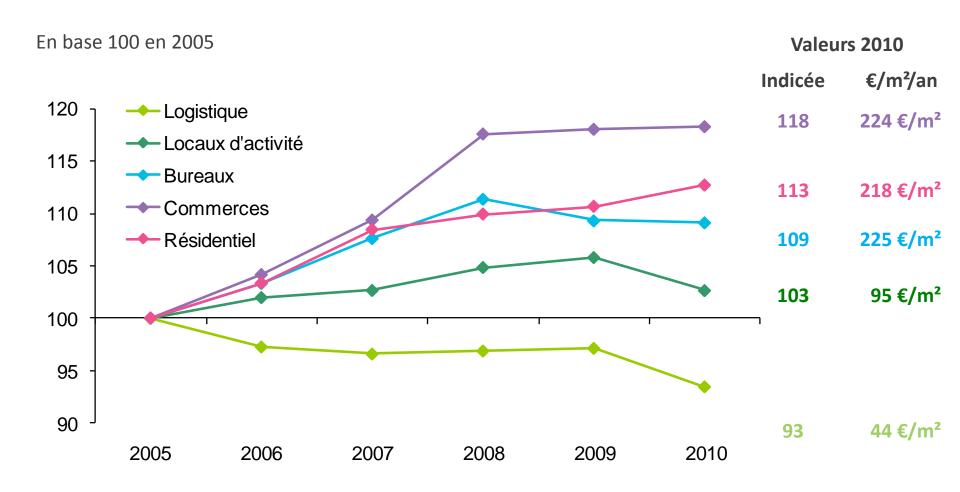


Sur tout l'historique, on remarque que l'effet taux est le facteur dont l'impact sur l'évolution des valeurs est le plus fort. On remarque également une relative déconnexion entre l'évolution des loyers de marché et celles des valeurs ...

# Rendement en capital

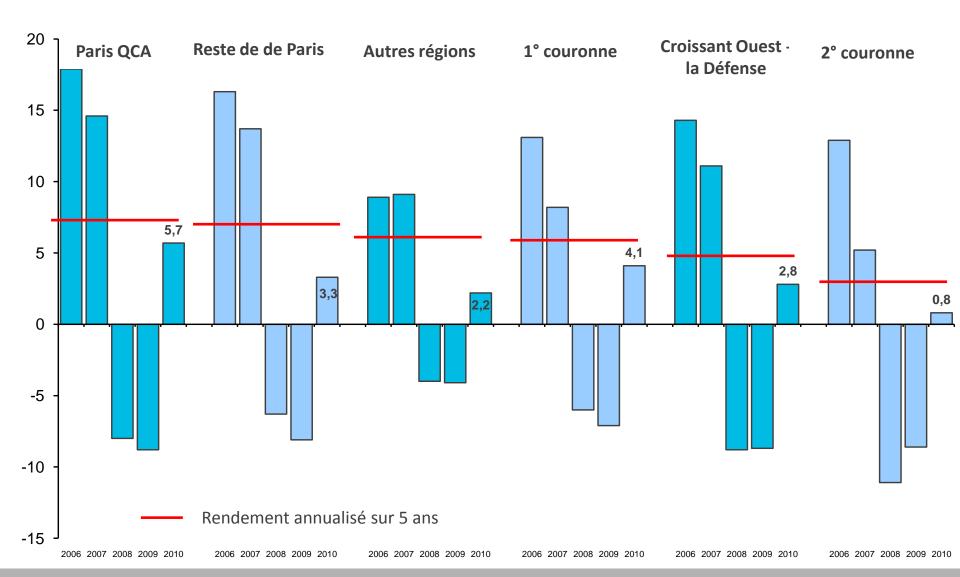


### Comment évoluent les loyers de marché?



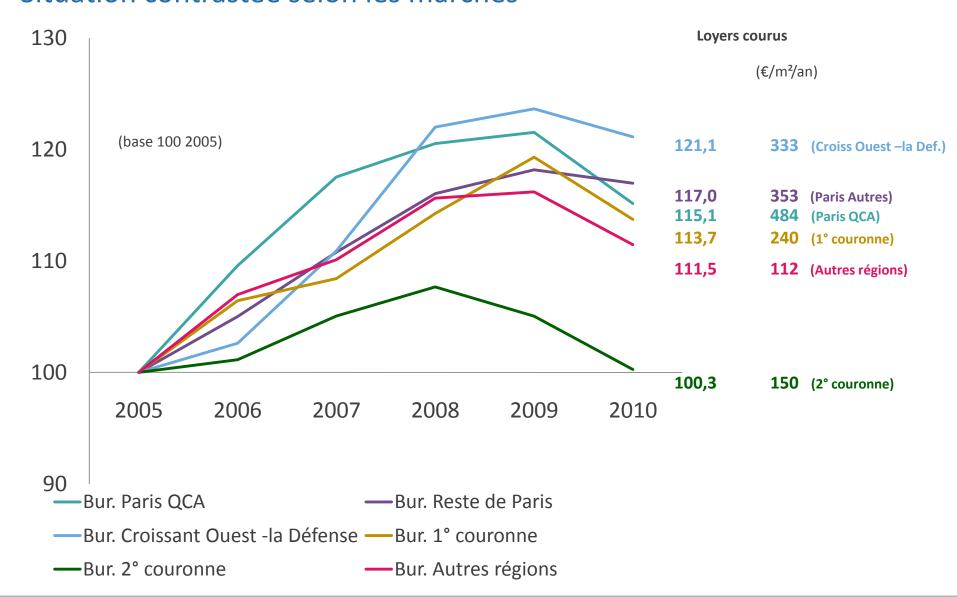
## Rendement en capital par segment Bureaux Situation contrastée selon les marchés





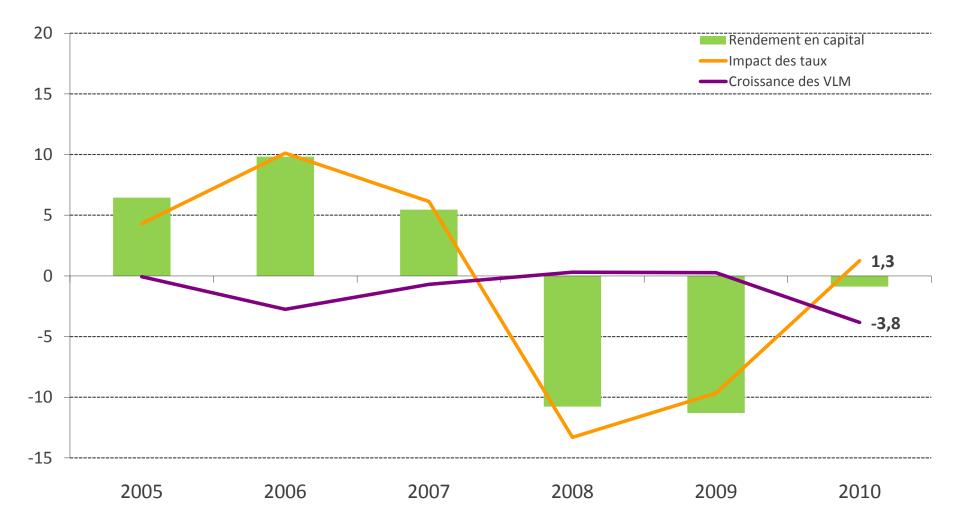
### Evolution des loyers courus des Bureaux Situation contrastée selon les marchés





# Logistique : un rendement en capital négatif En moyenne sur 3 ans, - 7,8% de baisse des valeurs /an





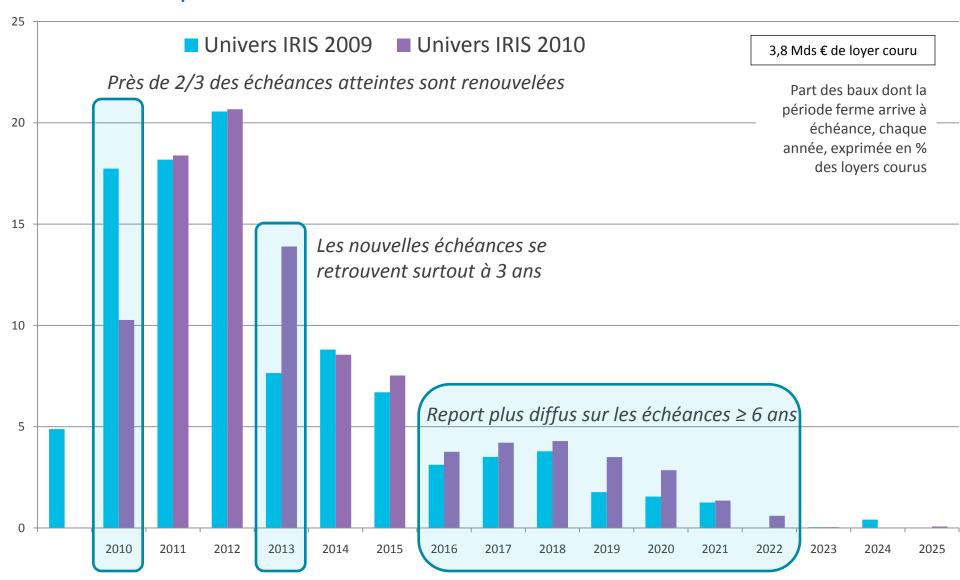
# Résidentiel : une croissance des valeurs robustes Depuis 2005, un rendement en capital cumulé de +42%





# Les échéances fermes des baux Profil de risque

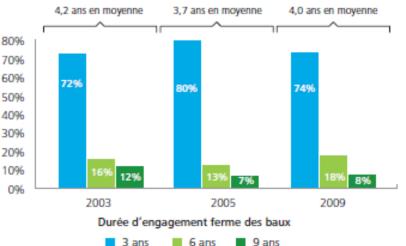




### Le comportement des locataires de Bureaux Etude IPD-Deloitte sur les baux 2009

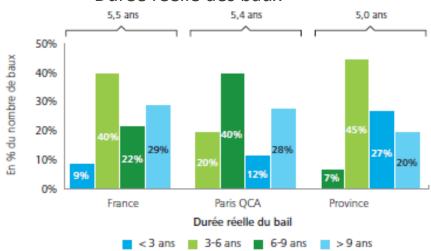




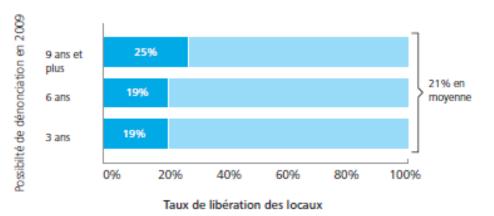


#### Durée réelle des baux

En % du nombre de baux



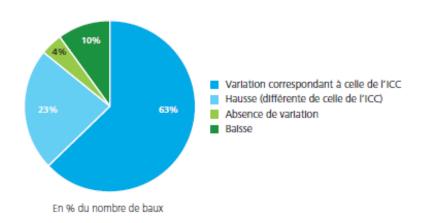
#### Taux de libération des locaux



### Occupation maintenue

#### Renégociation des baux

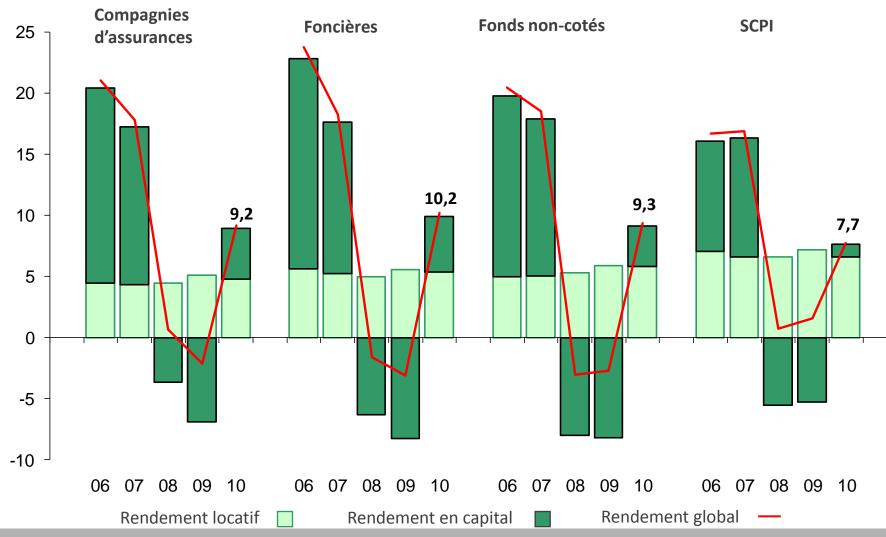
Libération





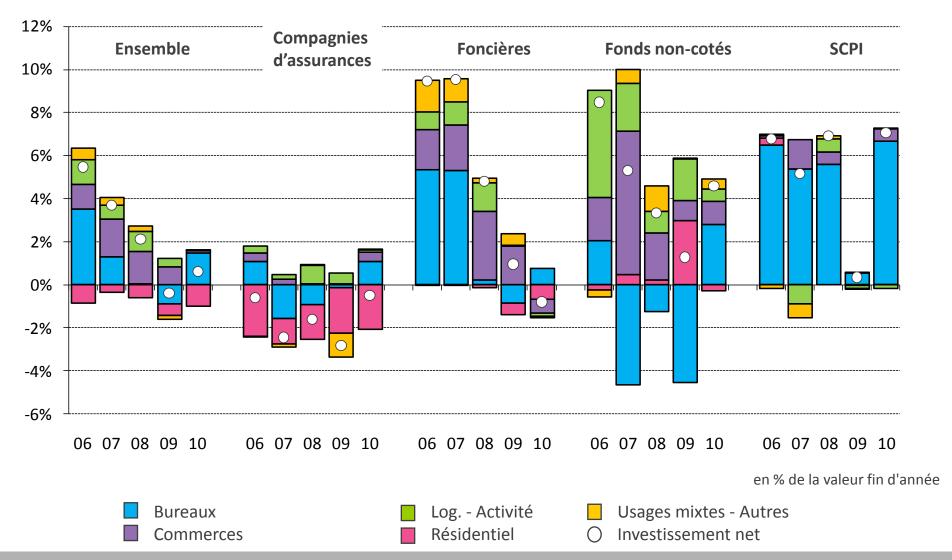
# Performances par catégories d'acteurs La performance immobilière des foncières la plus forte en 2010





## Performances par catégories d'acteurs Investissement net

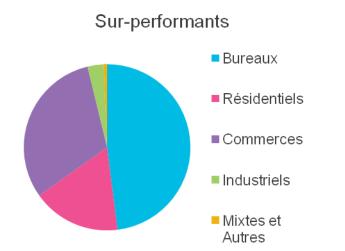




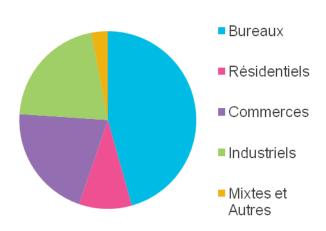
### Performances par catégories d'acteurs Quelles différences entre les sous-performan



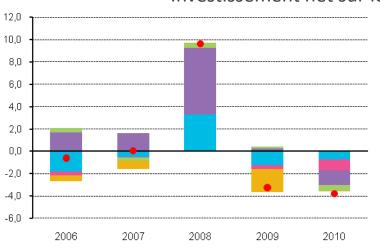
### Quelles différences entre les sous-performants et les sur-performants?

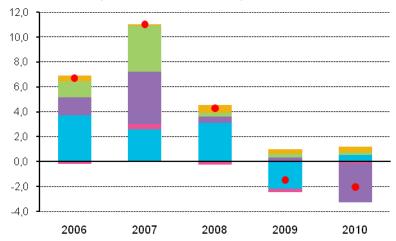


#### Sous-performants



#### Investissement net sur les 5 dernières années (% valeur vénale)

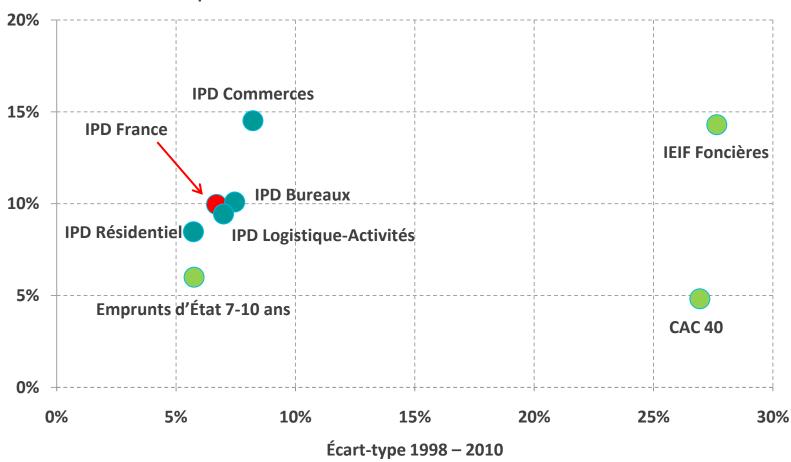




# L'immobilier dans l'allocation d'actifs L'immobilier direct présente un couple rendement-risque attractif



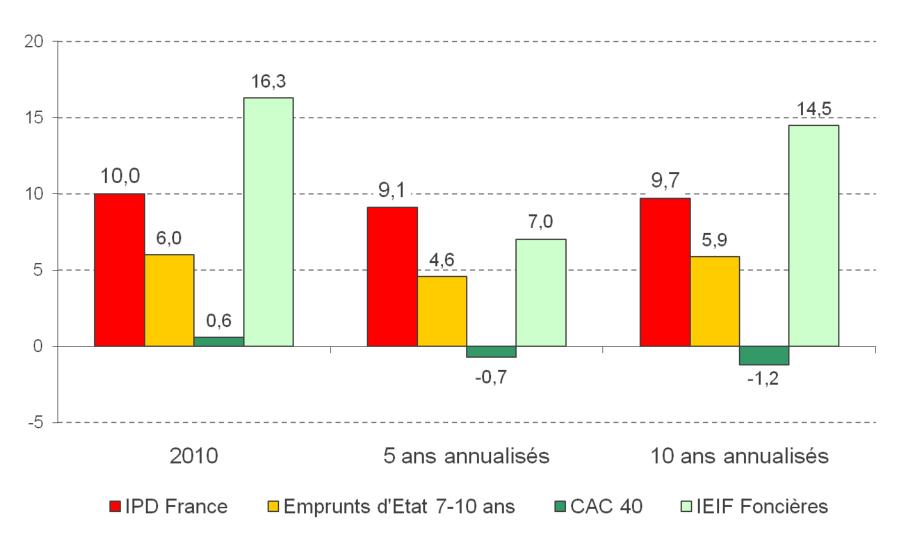
#### Rendements annualisés sur la période 1998-2010



Sources: IPD, EcoWin

# L'immobilier dans l'allocation d'actifs Des performances robustes sur longue période

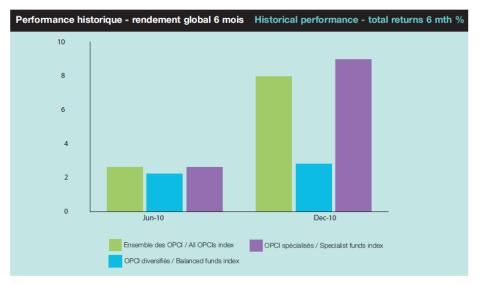


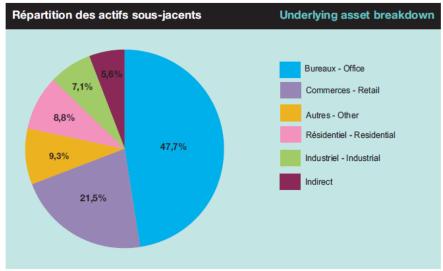


Sources: IPD, EcoWin

# L'immobilier dans l'allocation d'actifs Un nouvel indice : indice IPD de performance des OPCI RFA en partenariat avec l'ASPIM







Indice des OPCI RFA – rendement global		OPCI RFA Indices – total return %	
Rendement global ANR / NAV total return	NAV (EURm)	6 mois 6 mth	1 an 1 year
OPCI diversifiés / Balanced OPCIs index	582	2.8	5.0
OPCI spécialisés / Specialist OPCIs index	3.935	9.0	11.8
Ensemble des OPCI / All OPCIs index	4.517	8.0	10.8

# L'immobilier dans l'allocation d'actifs Un nouvel indice : indice IPD de performance des OPCI RFA en partenariat avec l'ASPIM



42 fond	s sont inc	lus dans l	l'indice (	OPCI RFA
---------	------------	------------	------------	----------

ANR à fin 2010 (m €) 4 515 Endettement moyen 62%



# Sur ces 42 fonds, 20 font partie des portefeuilles analysés au niveau de l'immobilier direct

Rendement global 2010 au niveau des véhicules	13,2%
Rendement global 2010 de l'immobilier direct de ces fonds	11,0%
ANR à fin 2010 (m €)	2 923
Endettement moyen	60%

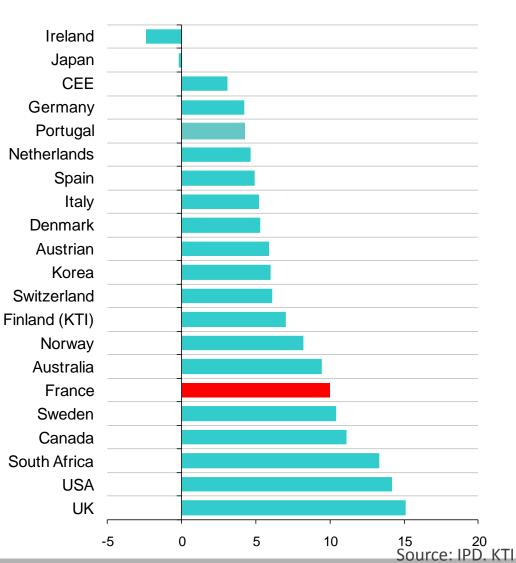




### International Property 2010 Total Returns % pa

#### Returns for the 21 countries with 2010 results so far

•	Ireland	-2.4%
•	Japan	-0.2%
•	CEE	3.1%
•	Germany	4.2%
•	Portugal	4.2%
•	Netherlands	4.6%
•	Spain	4.9%
•	Denmark	5.3%
•	Italy	5.2%
•	Austria	5.9%
•	Korea	6.0%
•	Switzerland	6.1%
•	Finland	7.0%
•	Norway	8.2%
•	Australia	9.5%
•	France	10.0%
•	Sweden	10.4%
•	Canada	11.1%
•	South Africa	13.3%
•	USA	14.2%
•	UK	15.1%







### IPD France et Europe du Sud

37, boulevard des Capucines 75002 PARIS

Tel: + 33 1 58 05 36 90 Fax: + 33 1 58 05 36 99

> On the pulse of the property world

