

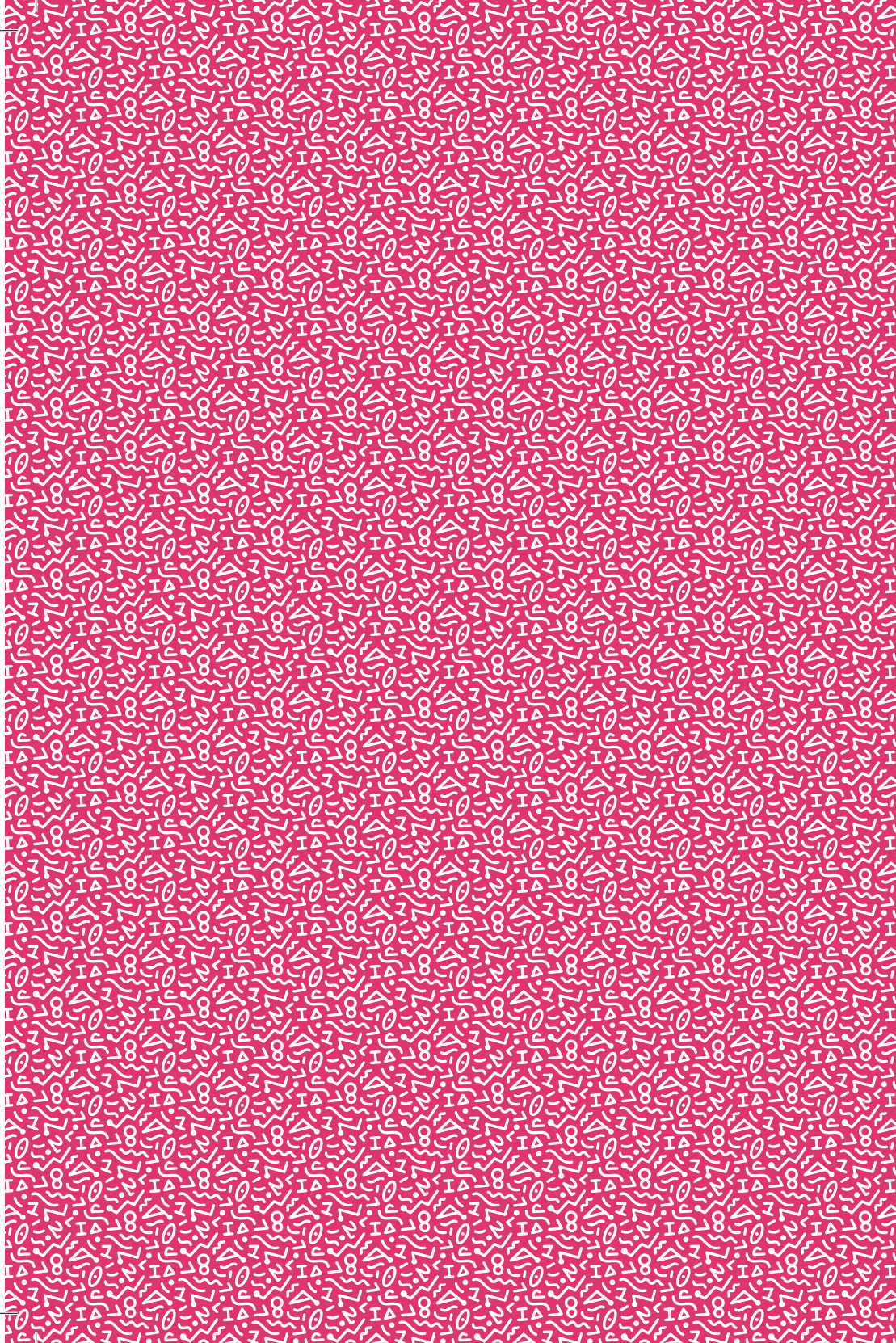


Real Estate
Solutions

Luxembourg 2017

INOWAI

PROPERTY PARTNERS



INOWAI

Son équipe

3

L'ambition première de l'équipe INOWAI : proposer des services de qualité en parfaite adéquation avec vos attentes et vos besoins.

Notre connaissance pointue du marché luxembourgeois, nos compétences et notre engagement dans les missions qui nous sont confiées font d'INOWAI l'acteur majeur de l'immobilier d'entreprise au Grand-Duché de Luxembourg. Nous sommes fiers de cette position et nous travaillons chaque jour pour la conserver.

Viser l'excellence implique d'améliorer sans cesse nos compétences afin de vous assurer des prestations haut de gamme. Le professionnalisme, le savoir-faire et l'implication de nos collaborateurs vous apporteront la solution sur mesure.

INOWAI

Sa structure

INOWAI

PROPERTY PARTNERS

Office Agency

Residential

**Retail &
Industrial
Agency**

**Capital
Markets**

Valuation

**Property
Management**

**HR, Finance &
Governance**

Marketing

1999

Création Property Partners

2010

Création de la branche résidentielle

2012

Ouverture de la filiale en France

2014

Property Partners change de nom
et devient INOWAI

2018

Une équipe de 50 professionnels
passionnés de l'immobilier

Office Agency

5

collaborateurs

25%

de parts de marché
(en nombre de transactions)

274

biens en portefeuille

46

transactions par an

90

mandats

Une équipe
exclusivement
dédiée à
l'immobilier
de bureaux

N°1

Leader au
Luxembourg

426.716

mètres carrés
disponibles
en portefeuille

1

transaction
par semaine

12% à vendre
88% à louer
ventilation
des surfaces

Répartition des surfaces disponibles par district

Cloche d'Or 15,2%



Kirchberg 14,4%



Belval 10,9%



Contern 8,5%



Hamm 7,0%



CBD 6,7%



Leudelange 6,4%



Station 5,5%



Bourmicht 4,1%



Strassen 3,9%



Autre périphérie 3,7%



Belair / Merl 3,4%



Howald 2,7%



Capellen 2,2%



Airport 1,9%



Munsbach 1,5%



Limpertsberg 1,0%



Windhof 0,5%



Autre ville 0,5%



de 10 m²
à 25.000 m²

taille des immeubles en surfaces brutes

Capital Markets

4

collaborateurs

Une expérience de plus de 15 ans reconnue sur le marché

Plus de 600 contacts investisseurs:
60% UE
40% NON UE

Opérationnel sur toutes les catégories d'actifs

(office, commercial, industriel, résidentiel, terrains)

Clientèle internationale:
plus de 20 nationalités différentes

Typologie des clients

Privés et family offices
12%



Institutionnels **64%**



Promoteurs **24%**



TOP 4 Transactions historiques

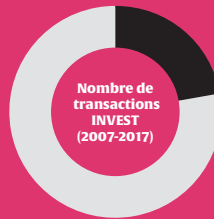
SQUARE
 50.000 m²
 350 millions d'€

PRÉSIDENT
 30.000 m²
 215 millions d'€

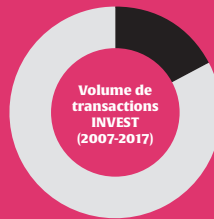
VERTIGO
 21.000 m²
 145 millions d'€

K2
 21.000 m²
 140 millions d'€

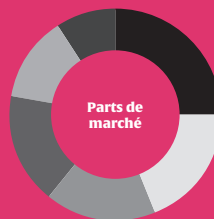
Parts de marché



■ Transactions INOWAI **98**
 ■ Total transactions **343**



■ Transactions INOWAI **2.345.000.000 €**
 ■ Total transactions **11.063.000.000 €**



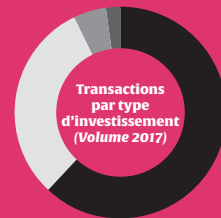
■ INOWAI **25%**
 ■ CBRE **19%**
 ■ JLL **17%**
 ■ Direct **17%**
 ■ Autres **13%**
 ■ n/c **9%**

Mandats

INOWAI commercialise actuellement 8 mandats à caractère exclusif ou co-exclusif, représentant près de 110.000 m² pour une valeur de plus de 620 millions d'€.

Sur ces 10 dernières années, INOWAI a réalisé près de 100 opérations pour un montant total de plus de 2,3 milliards d'€. Soit 9 dossiers par an pour un volume d'environ 215 millions d'€ par an.

Types d'investissements traités par INOWAI



■ Standing investments **62%**
 ■ Développement **31%**
 ■ Remise à neuf **5%**
 ■ Occupant propriétaire **2%**

Pipeline

INOWAI traite un volume de transactions en cours de commercialisation qui représente près d'1 milliard d'€.

INOWAI

PROPERTY PARTNERS

Rapport de
marché 2017

*Office &
Capital Markets*

Luxembourg

Le marché de l'immobilier de bureaux pour l'année 2017 est caractérisé par un dynamisme hors pair:

- **Seuil des 200.000 m² atteint pour la 4^{ème} année consécutive**
- **Le taux de vacance est passé sous la barre des 5%**
- **Le nombre de transactions a augmenté de 22%**

Take up en m²**209.273**Surface moyenne en m²**788**

Taux de vacance

4,97%Surface médiane en m²**291**

Transactions

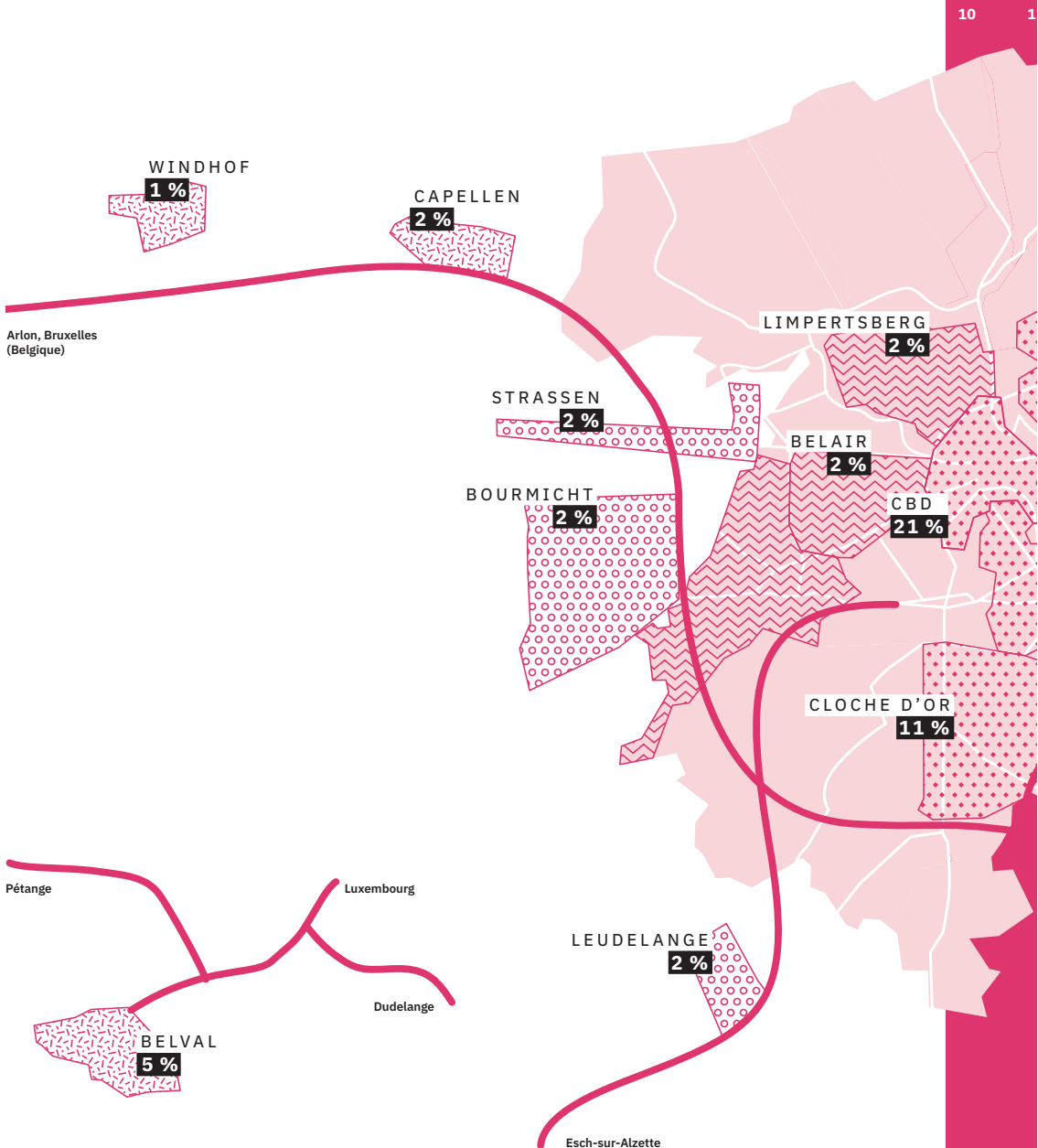
286Stock total en m²**3.927.155**Livraisons en m²**75.310**Transactions > 1.000 m²**37****Les trois transactions marquantes de 2017**

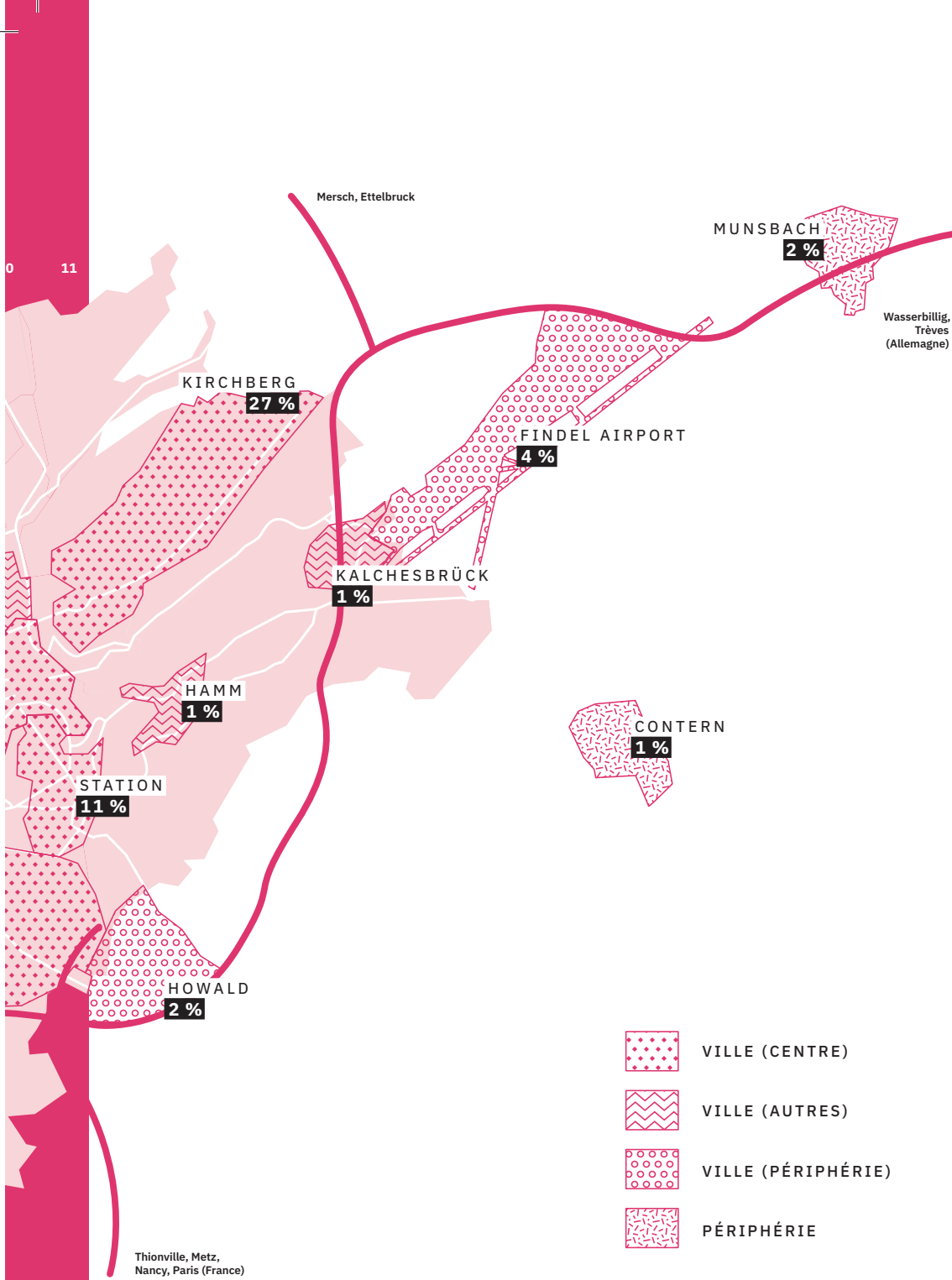
Sur cette année 2017, deux des trois transactions les plus importantes en termes de m² ont été réalisées par INOWAI: Amazon et la Banque Européenne d'Investissement.

Quartier	Locataire	m ²
Gare	Post	18.000
Kirchberg	Amazon	14.486
Kirchberg	Banque Européenne d'Investissement	13.804

Distribution du stock de bureaux

Le Kirchberg, le CBD, le quartier Gare et la Cloche d'Or concentrent à eux quatre 70% du stock. Le stock, de façon générale, reste stable. Notons que Belval confirme sa position de premier district périphérique.





0 11

Mersch, Ettelbruck

MUNSBACH

2 %

Wasserbillig,
Trèves
(Allemagne)

KIRCHBERG

27 %

FINDEL AIRPORT

4 %

KALCHESBRÜCK

1 %

HAMM

1 %

STATION

11 %

HOWALD

2 %

CONTERN

1 %



VILLE (CENTRE)



VILLE (AUTRES)



VILLE (PÉRIPHÉRIE)

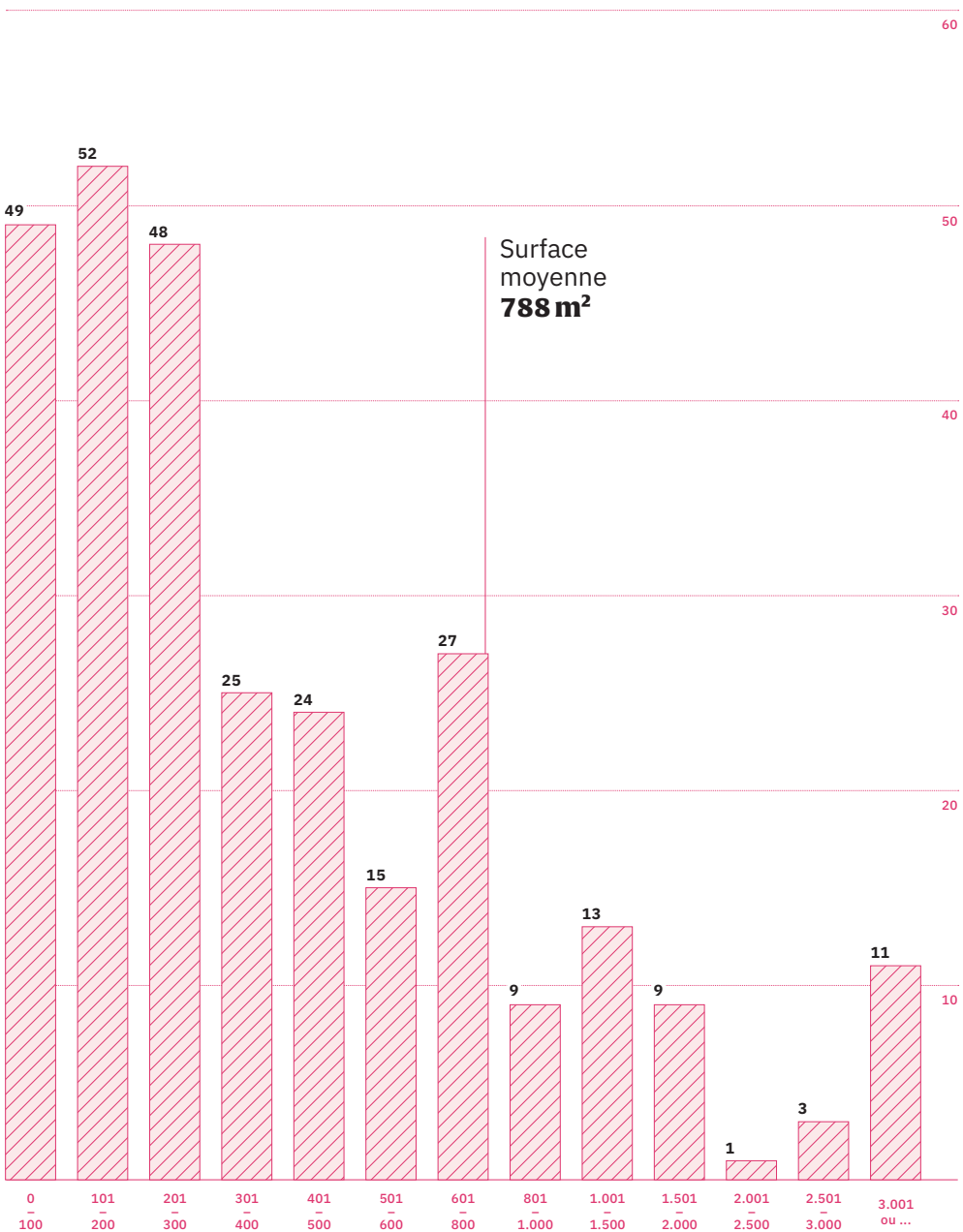


PÉRIPHÉRIE

Thionville, Metz,
Nancy, Paris (France)

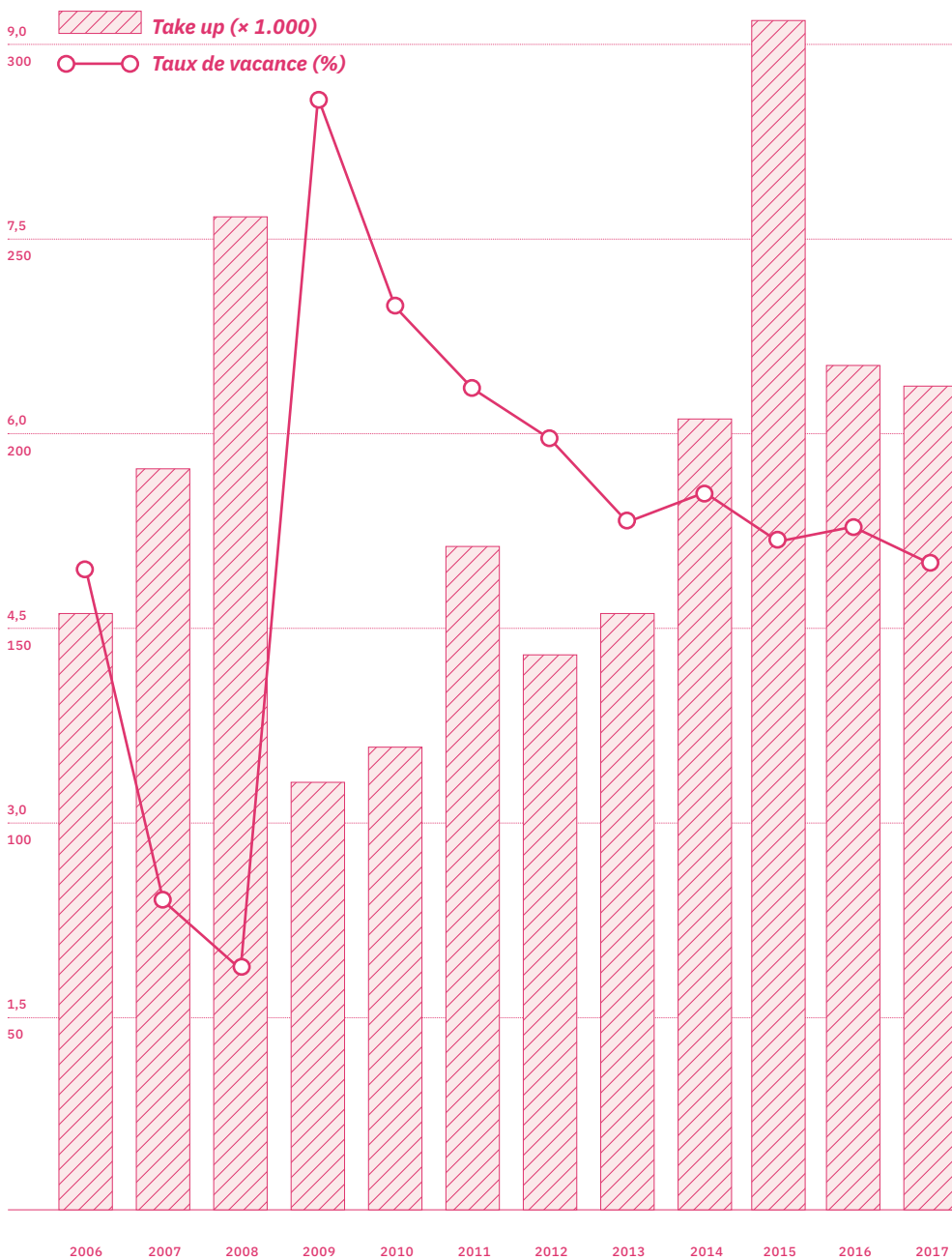
Prise en occupation

La surface moyenne régresse par rapport aux années précédentes et se situe à 788 m². Cela confirme la tendance à la baisse des surfaces prises en occupation.



Taux de vacance

Le taux de vacance est passé sous la barre des 5%.
Une première depuis 2008.



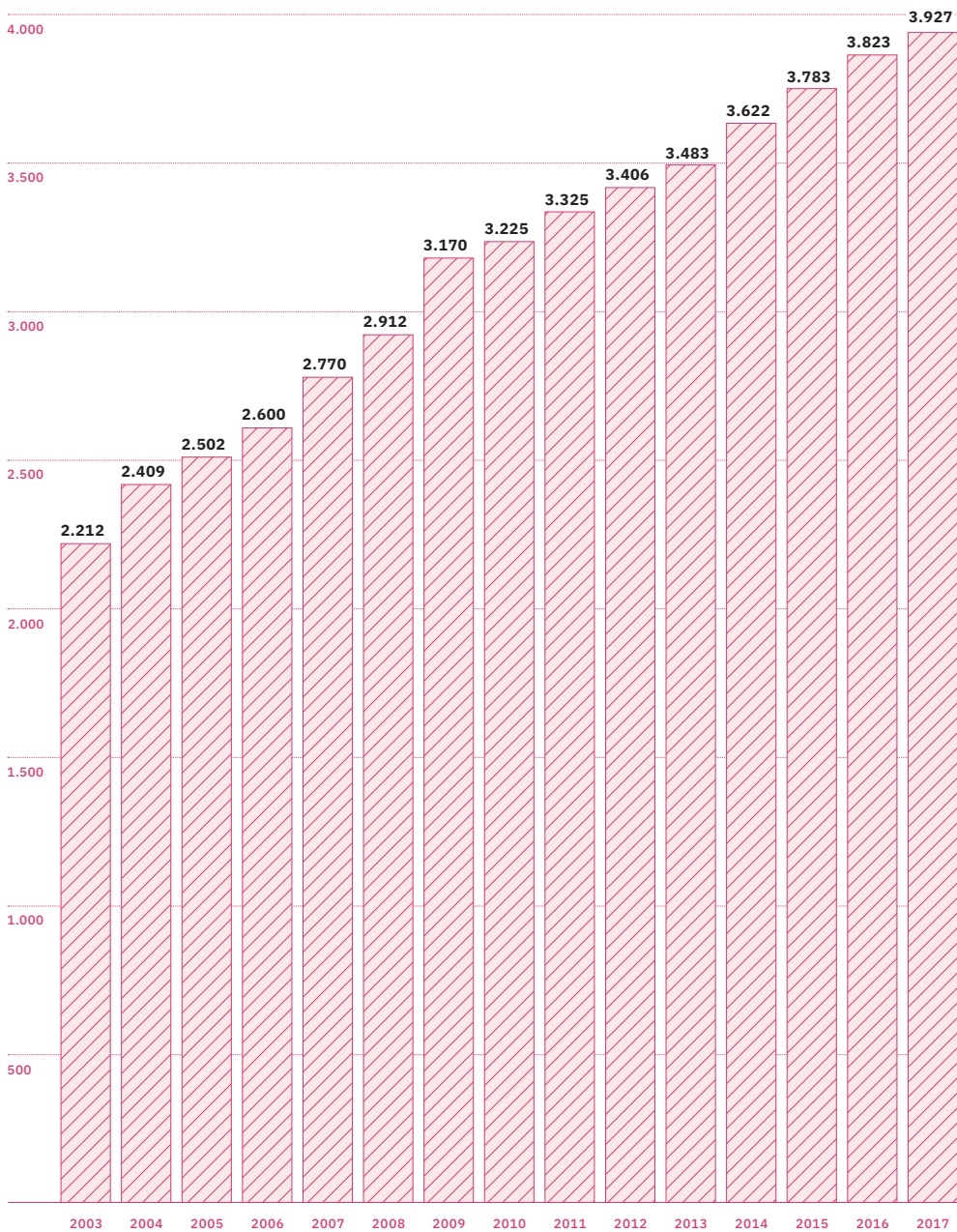
Stock & Taux de vacance

Un marché est considéré à l'équilibre lorsque le taux de vacance se situe à 7%.

Stock m ²	Stock %	Vacance m ²	Taux de vacance
VILLE			
3.026.524	77,07%	101.668	3,36%
VILLE (PÉRIPHÉRIE)			
476.161	12,12%	49.613	10,42%
PÉRIPHÉRIE			
424.470	10,81%	44.007	10,37%
TOTAL			
3.927.155		195.288	4,97%

Évolution du stock

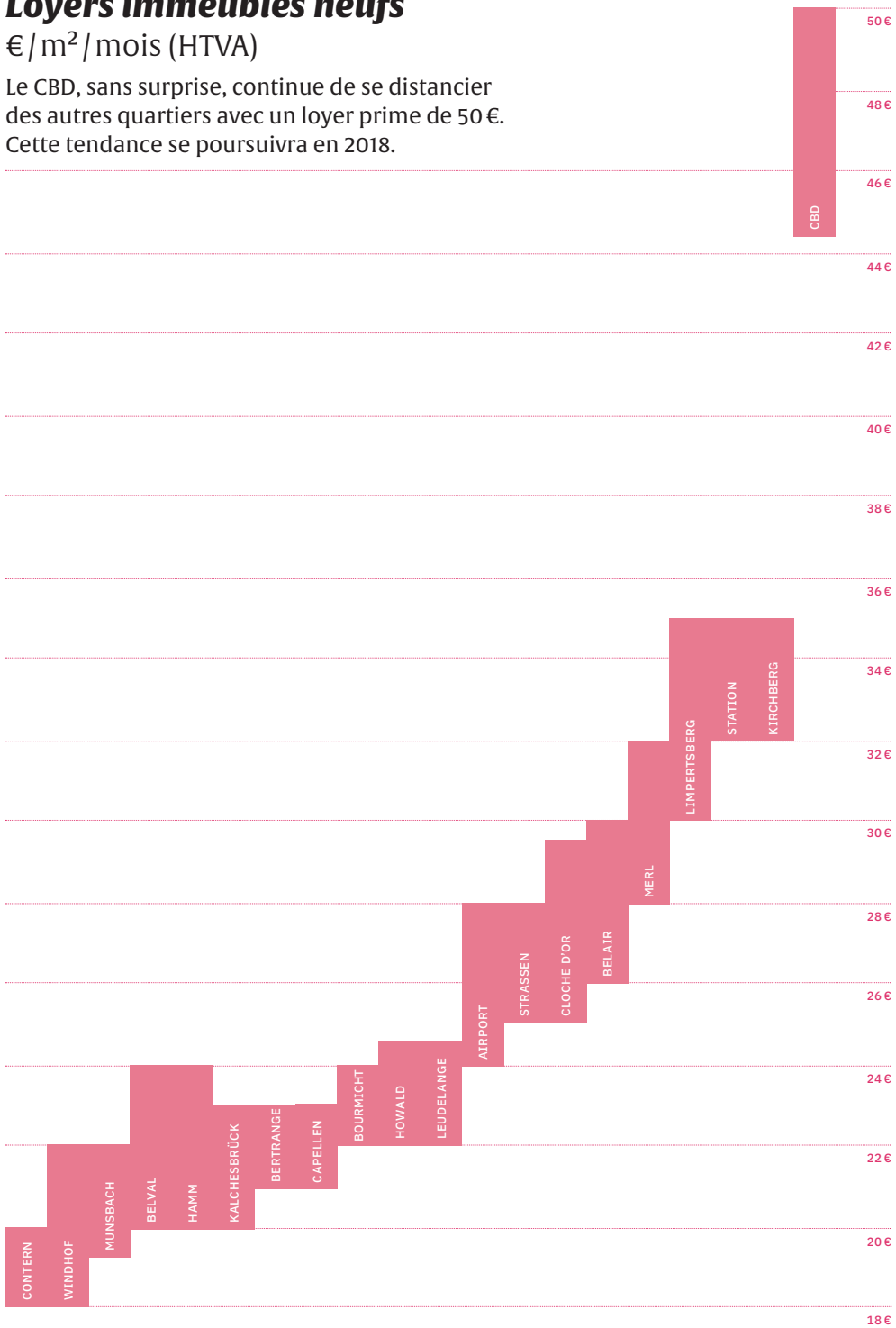
En 2018, nous verrons le stock dépasser les 4.000.000 m², suivant le programme des livraisons.



Loyers immeubles neufs

€/m²/mois (HTVA)

Le CBD, sans surprise, continue de se distancier des autres quartiers avec un loyer prime de 50 €. Cette tendance se poursuivra en 2018.



Chiffres-clés

Transactions investissements

1.386,5

MILLIONS €

dont 1.130,7 millions d'€ en standing investments

Nombre de transactions

54

Taux de rendement – Ville

4,5%

2016 : 4,35%

Taux de rendement – Périphérie

6,5%

2016 : 7%

Les trois transactions marquantes de 2017

Deux des trois transactions marquantes de l'année 2017 ont été opérées par INOWAI (Lighthouse 1, Infinity).

Quartier	Locataire	m ²
Cloche d'Or	Vertigo	24.300
Kirchberg	Lighthouse 1	13.800
Kirchberg	Infinity	13.300

Évolution du volume d'investissement

2017 représente la meilleure année depuis 2007.
Nous allons dépasser le seuil du milliard en 2018
(sous réserve de facteurs extérieurs).

Milliards d'euros

3.000

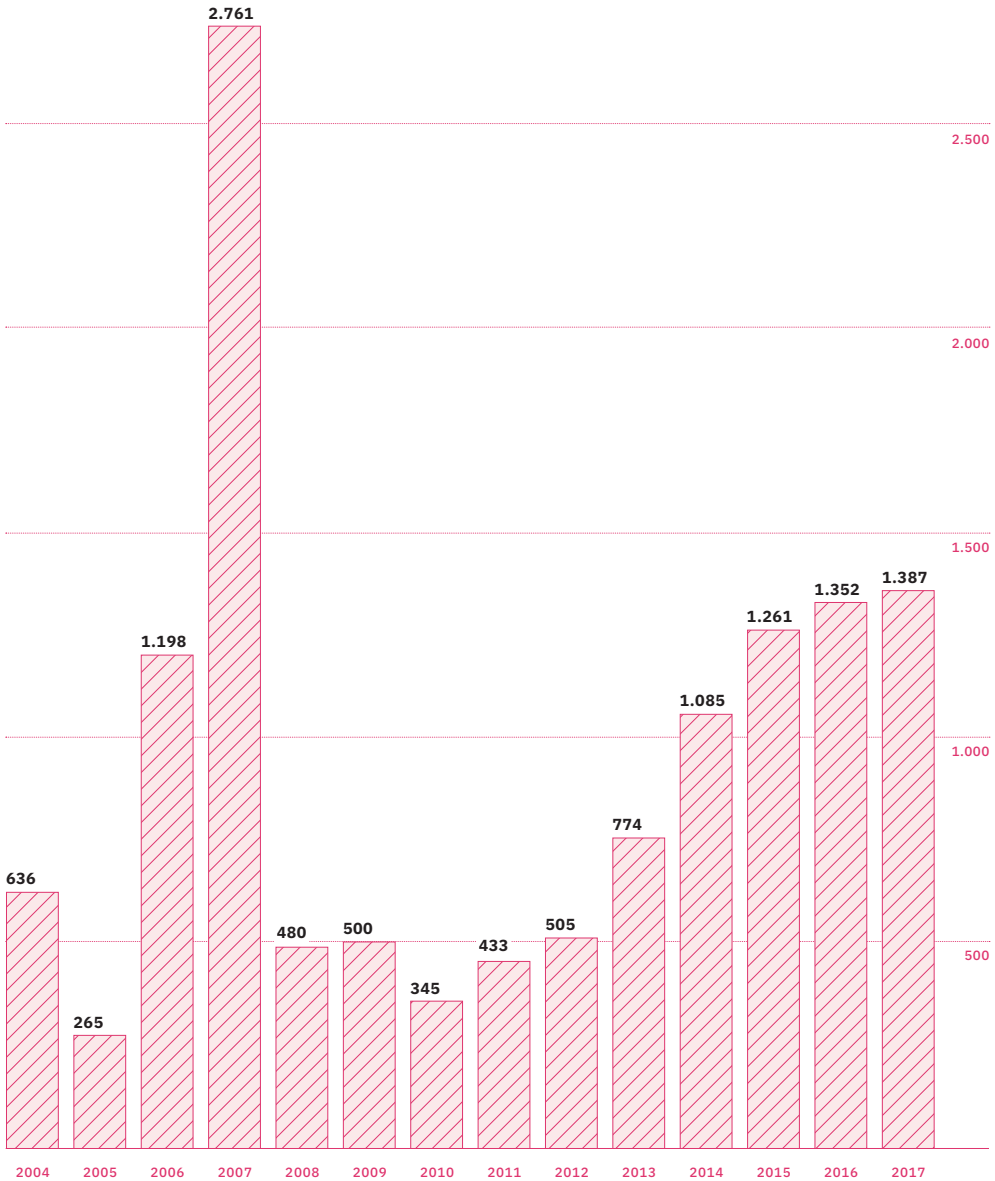
2.500

2.000

1.500

1.000

500



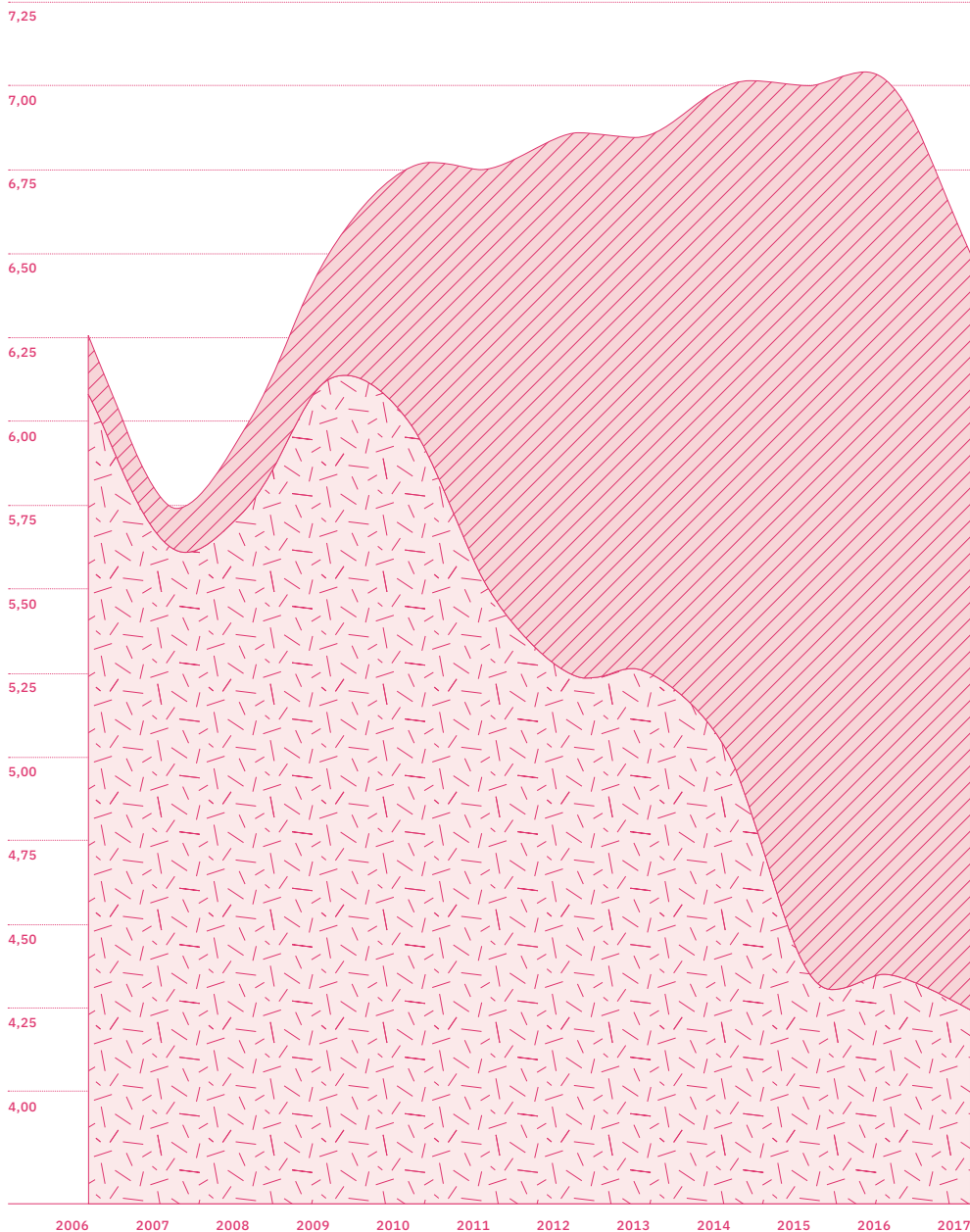
Évolution du taux de rendement

La périphérie est passée sous la barre des 7% et se situe à 6,5%.
Allons-nous descendre sous la barre des 4% pour la ville en 2018?

En pourcentage

Ville

Périphérie



Disponibilité

Ensemble des locaux vacants et disponibles immédiatement à la location.

Taux de rendement net immédiat

Rapport entre le revenu net (hors taxes et charges) d'un immeuble et les coûts d'acquisition (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

Nouvelles livraisons

Ensemble des constructions livrées au cours de la période, qu'elles soient vacantes ou occupées.

Pipeline

Ensemble des surfaces à construire (permis accordé), en construction ou en rénovation lourde avec modification des surfaces.

Loyer prime

Montant maximal constaté pour une surface de qualité supérieure dans la meilleure localisation pendant une période donnée (excluant toute valeur anormale). Exprimé en € / m² / mois, hors taxes et charges.

Stock

Ensemble des surfaces de bureaux dont la construction est achevée, qu'elles soient vacantes ou occupées.

Prise en occupation

Représente les surfaces louées ou prélouées ainsi que vendues à des acquéreurs occupants.

Taux de vacance

Ratio entre les surfaces offertes à la location et le parc existant.

Taux de capitalisation

Rapport entre les revenus potentiels de l'immeuble et son prix d'acquisition.

Contacts

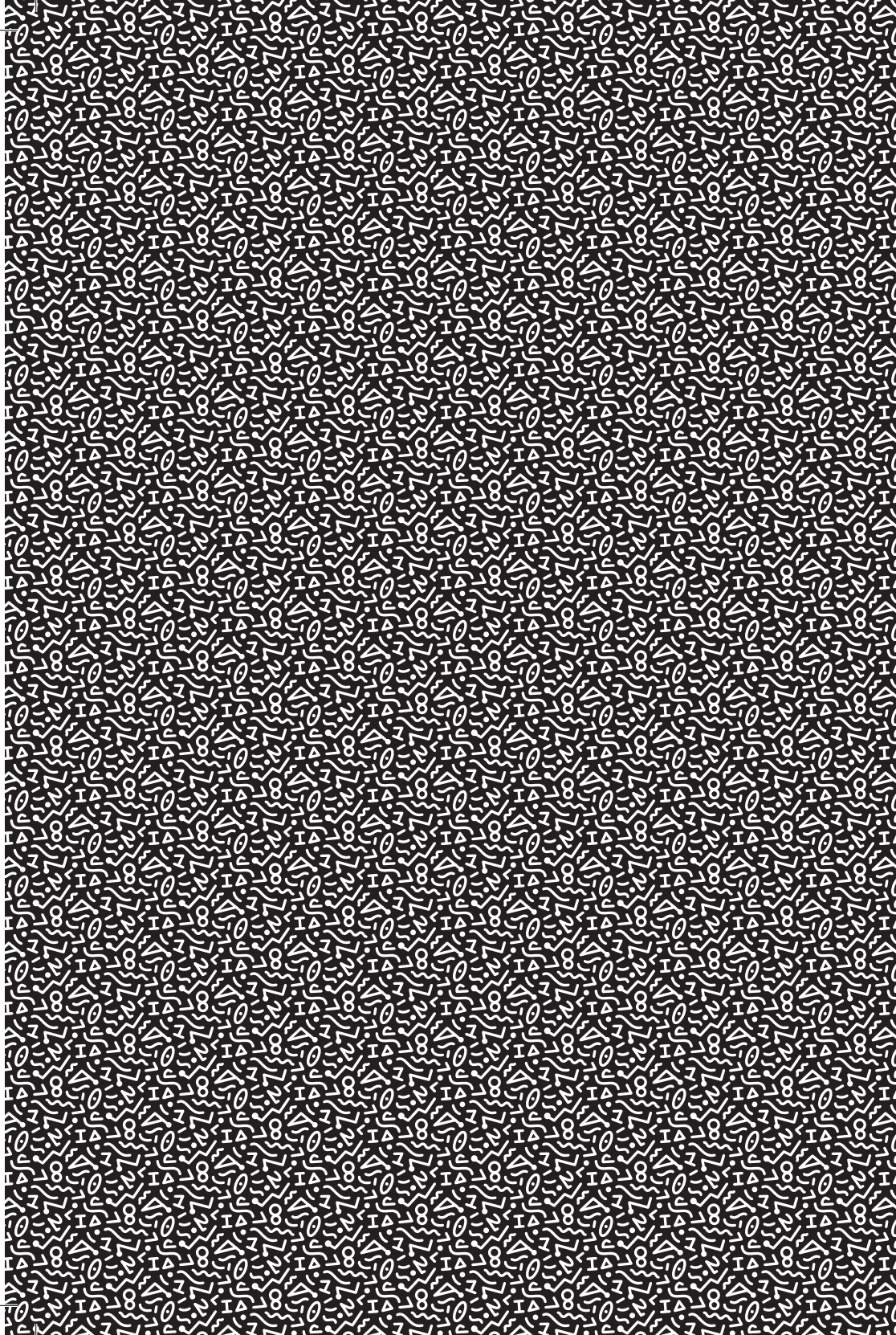
Les experts d'INOWAI analysent pour vous les chiffres-clés du marché immobilier. Besoin de plus d'infos ou d'une étude détaillée? Contactez nos experts :

JULIEN PILLOT

HEAD OF OFFICE AGENCY
jpilot@inowai.com

MARC BAERTZ

PARTNER & HEAD OF VALUATION
mbaertz@inowai.com



Retail & Industrial Agency

23

3

collaborateurs
au Luxembourg

2

collaborateurs
en France

43

transactions
Retail

5

renégociations
Retail

4

transactions
Industrial

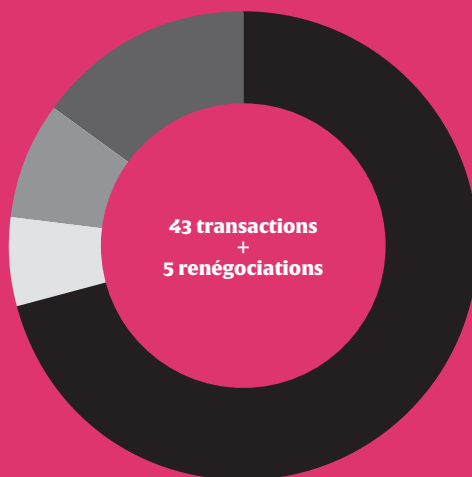
N°1

en nombre
de transactions

N°1

en m² loués

Typologie des transactions



- Réalisées en centre commercial 71%
- Retail park 6%
- Centre-ville 8%
- Périphérie 15%

22.000 m²

de surfaces commercialisées

Notre métier

Conseiller les
propriétaires

Prospecter
pour
les enseignes

Accompagner
les enseignes
dans leur
développe-
ment et leur
arbitrage

Assister les
promoteurs

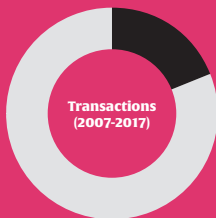
Prospecter
les nouveaux
concepts
et suivre
les tendances
du marché

Residential

12

collaborateurs

Localisation des ventes



■ Hors ville 19%
■ Luxembourg-ville 81%

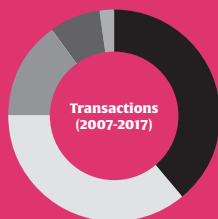
170

transactions actées par an

±350

nombre de biens en portefeuille

Typologie des biens vendus



■ 2 chambres 39%
■ 1 chambre 36%
■ Studio 15%
■ 3 chambres 8%
■ 4 chambres 2%

60%

taux de vente des biens anciens

800

nombre de biens principaux en syndic de copropriété

97%

taux de renouvellement de mandats en syndic de copropriété

35

nombre de résidences

0%

taux d'impayés en gestion locative

±120

nombre de biens en gestion locative

129.000.000 €

montant total des biens actés (HTVA)

2.251.000 €

montant total des charges encaissées en syndic de copropriété

Property Management

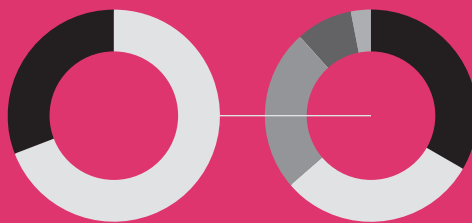
25

18

collaborateurs

L'équipe la plus importante au Luxembourg

Typologie des propriétaires



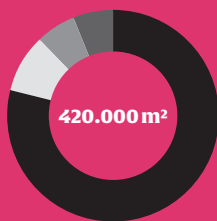
420.000 m²

de surfaces gérées
(hors sol, parkings, archives)

41

propriétaires

Typologie des actifs gérés



de 500 m² à 50.000 m²

surfaces brutes gérées

+ 8.500

parking

385

locataires

25.000.000 €

total des charges communes décomptées

Valuation

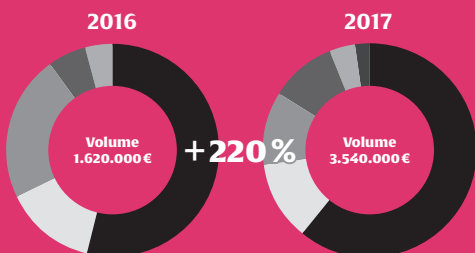
3

collaborateurs

Luxembourg
Allemagne
France
Belgique
Angleterre

Pays d'origine
des demandeurs

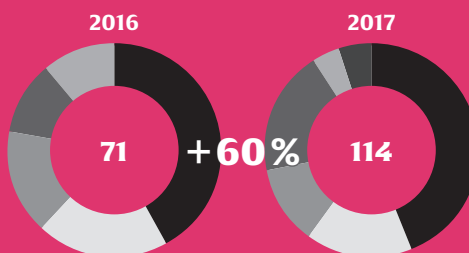
Typologie des évaluations



- Bureau 54%
- Mixte 22%
- Résidentiel 14%
- Industriel 6%
- Retail 4%

- Bureau 61%
- Résidentiel 12%
- Mixte 11%
- Industriel 10%
- Retail 4%
- Autres 2%

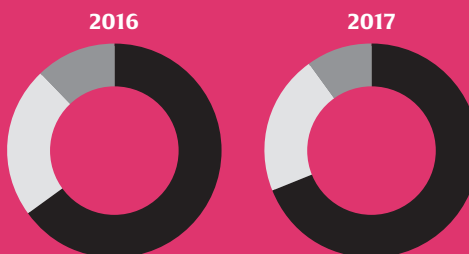
Nombre d'évaluations



- Bureau 42%
- Résidentiel 20%
- Mixte 16%
- Industriel 11%
- Retail 11%

- Bureau 44%
- Industriel 19%
- Résidentiel 16%
- Mixte 12%
- Retail 4%
- Autres 5%

Localisation des évaluations



- Ville 65%
- Périphérie 23%
- Ville (Périphérie) 12%

- Ville 69%
- Périphérie 21%
- Ville (Périphérie) 10%

PUBLISHED BY:

INOWAI

PROPERTY PARTNERS

www.inowai.com

PRODUCED BY:



MAISON MODERNE™

www.maisonmoderne.com

Contact: agency@maisonmoderne.com

© Maison Moderne™

Maison Moderne is used under licence by
MM Publishing and Media (Luxembourg).

© 2018 INOWAI

Any reproduction or adaptation, either partial or total,
is strictly prohibited without the express written
authorisation of INOWAI.

About INOWAI

INOWAI offers a range of quality services, including:
marketing and the search for commercial premises &
offices, investment consulting, Property Management,
Valuation, sustainable development and the preparation
of real estate strategies.

Contact:

Address: 51-53 rue de Merl

L-2146 Luxembourg

Phone: +352/26 43 07 07

Fax: +352/26 43 07 08

INOWAI S.A.

51-53 rue de Merl
L-2146 Luxembourg
Luxembourg

T +352 26 43 07 07
F +352 26 43 07 08

info@inowai.com
www.inowai.com

INOWAI Residential

51-53 rue de Merl
L-2146 Luxembourg
Luxembourg

T +352 25 03 39
F +352 25 03 39 39

residential@inowai.com
www.inowai-residential.lu

INOWAI S.A.S.

26, avenue Foch
F-57 000 Metz
France

T +33 (0)3 87 39 70 17