

# Communiqué de Presse



## Immobilier Coté : Bilan et Opportunités pour Allianz Global Investors France

A l'issue du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, Pierre Dinon, Responsable de la Gestion Immobilier Coté chez Allianz Global Investors France dresse un bilan de l'année 2007 et présente les opportunités 2008 sur ce marché.

### Un message prudent délivré par Allianz Global Investors France en 2007

En mai 2007, Allianz Global Investors France, sous l'appellation AGF Asset Management, avait délivré à ses clients, un message qui incitait à la prudence au regard des valorisations élevées de l'époque. Ses prévisions se sont avérées sages au regard de l'évolution des marchés.

Le marché de l'immobilier coté a en effet été fortement corrigé en 2007. Celui-ci a particulièrement été marqué par la hausse des taux longs au printemps, puis par des prises de bénéfices et enfin, par l'amalgame avec la situation américaine à partir de l'été.

Malgré la crise financière, le marché physique de l'investissement en Europe a connu un niveau élevé de transactions tout au long de l'année, mais a cependant vu son volume diminuer au second semestre.

Depuis le début de l'année 2008, l'immobilier coté retrouve des qualités défensives.

### Des valorisations plus raisonnables en 2008

Du fait des projets d'investissements conséquents et d'un endettement maîtrisé des sociétés foncières, Allianz Global Investors France reste positif quant à l'évolution du marché de l'immobilier à moyen terme.

Les sociétés foncières européennes conservent une capacité importante de création de valeur à moyen terme. Même si les conditions d'endettement sont aujourd'hui moins favorables que par le passé, elles ne rencontrent pas de difficultés particulières à financer leurs nouveaux investissements, notamment grâce à la solidité de leur structure financière.

Pierre Dinon, Responsable de la Gestion Immobilier Coté chez AllianzGI France déclare : « **Les taux longs s'étant détendus et les fondamentaux demeurant solides, les valorisations sont aujourd'hui redevenues plus raisonnables** ».

Sur le marché des bureaux, l'offre future paraît contrastée : contenue dans le West End de Londres et à Paris - Quartier Central des Affaires (QCA), mais plus à risque à la City et à Madrid. En France, les bureaux « prime » (meilleure localisation, meilleure qualité) ont enregistré, en 2007, une croissance de +7% de leurs loyers, avec un taux de vacance de l'ordre de 5%. Il existe toujours une forte demande pour les bureaux en Ile-de-France, avec 2.7 millions de m2 placés en 2007. Pour leur

part, les transactions atteignent un chiffre record de 27 milliards d'euros dans l'immobilier commercial, soit une hausse de +17% comparée à 2006.

Les anticipations du marché des bureaux en Europe demeurent plutôt bien orientées pour 2008. Les taux de rendement des actifs se profilent à la hausse. L'évolution est différenciée selon la qualité et la localisation des biens. Pierre Dinon déclare : « **Nous privilégions aujourd'hui les bureaux avec la meilleure localisation et des loyers sécurisés** ». Il précise également : « **La demande placée devrait rester à des niveaux soutenus** ».

Pour les centres commerciaux, les actifs « prime » sont toujours recherchés. Ce marché reste attractif par sa capacité à générer des loyers sécurisés et par le développement de projets en Europe Centrale et Orientale, qui offrent de bons rendements. En Europe Occidentale, les niveaux de valorisation approchent ceux des bureaux. Pierre Dinon estime que « **le caractère acyclique des centres commerciaux les rend plus attractifs dans le contexte actuel** ».

En sa qualité de gérant d'AGFIMO et d'AGF Foncier, Pierre Dinon conclut : « **La baisse des marchés en 2007 a rendu le marché de l'immobilier coté plus attractif. Nous restons donc confiants sur l'évolution à moyen terme, même si nous pensons que la période actuelle de forte volatilité n'est pas terminée. Nous conservons une gestion de forte conviction** ».

---

**Pour plus d'informations :**

**Communication Allianz Global Investors France :**

Béatrice Ducasse 01 57 86 85 38 Email: [beatrice.ducasse@allianzgi.fr](mailto:beatrice.ducasse@allianzgi.fr)

**Service de presse AGF :**

Bérangère Auguste-Dormeuil 01 44 86 78 97 Email: [berangere.auguste-dormeuil@agf.fr](mailto:berangere.auguste-dormeuil@agf.fr)  
Sophie Cadorel 01 44 86 38 09 Email: [sophie.cadorel@agf.fr](mailto:sophie.cadorel@agf.fr)

## **Allianz Global Investors France**

Avec plus de 80 milliards d'euros à fin décembre 2007, en incluant la société Allianz Alternative Asset Management, Allianz Global Investors France compte parmi les grands gérants d'actifs du marché français. Sa position solide s'appuie sur une offre de gestion d'une grande richesse et une organisation entièrement tournée vers ses clients.

Cette offre de gestion s'appuie à la fois sur la plate-forme d'investissement d'Allianz GI France, forte de près de 70 professionnels de l'investissement et sur les autres plates-formes du Groupe, telles que AAAM, Pimco, RCM, Nicholas Applegate.

Allianz Global Investors France est la société française de gestion d'actifs du groupe Allianz Global Investors, 4e gérant d'actifs mondial, avec plus de 1.000 milliards d'euros d'actifs gérés et 4.250 collaborateurs.

***Pour en savoir plus :*** <http://www.allianzgi.fr>

## **L'expertise Immobilier Coté d'Allianz Global Investors France**

Allianz Global Investors France propose une expertise de longue date en matière d'Immobilier Coté, notamment au travers de ses deux OPCVM, AGFIMO et AGF Foncier. La gestion de ces deux fonds éligibles au PEA, est active et basée sur la recherche économique fondamentale et sur la connaissance approfondie des valeurs foncières européennes.

La gestion immobilière cotée d'AllianzGI France est assurée par une équipe stable et expérimentée garantissant l'accès au top management des compagnies immobilières européennes. Enfin, la gestion immobilière cotée d'Allianz Global Investors France est une expertise reconnue et régulièrement primée.

### **Réserves**

Allianz Global Investors France – Société Anonyme au capital de 10 159 600 euros – RCS Paris 352 820 252 – Siège Social : 20 rue Le Peletier, 75444 Paris Cedex 09 – Société de Gestion de portefeuille agréée par la Commissions des Opérations de Bourse le 30 juin 1997 sous le numéro GP-97-063.