

ImmoStat

Etudes personnalisées sur les mesures d'accompagnement

David Méline, Responsable d'activité du GIE ImmoStat

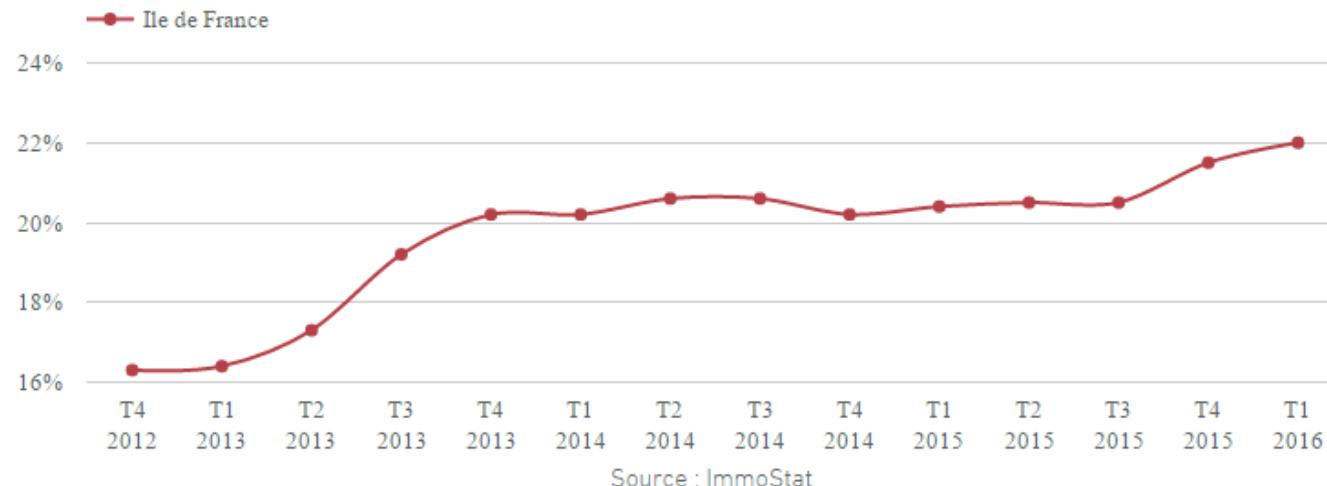


Un indicateur clair, fiable et régulier

Taux d'accompagnement

Le taux d'accompagnement n'est calculé que sur des transactions locatives d'au moins 1 000m². Chaque trimestre le taux est recalculé sur la période des 12 derniers mois. Les mesures d'accompagnement sont publiées un mois après les autres indicateurs ImmoStat. [En savoir plus...](#)

en Ile-de-France, par trimestre



Lancé fin 2014, avec un historique **depuis le T4 2012**
Publié **6 semaines** après la fin d'un trimestre



Une couverture **inégalée**

Grâce à la mise en commun des membres d'ImmoStat,
on a observé chaque trimestre en 2015 :

environ **65** loyers économiques

pour **90** baux $\geq 1\,000\text{ m}^2$

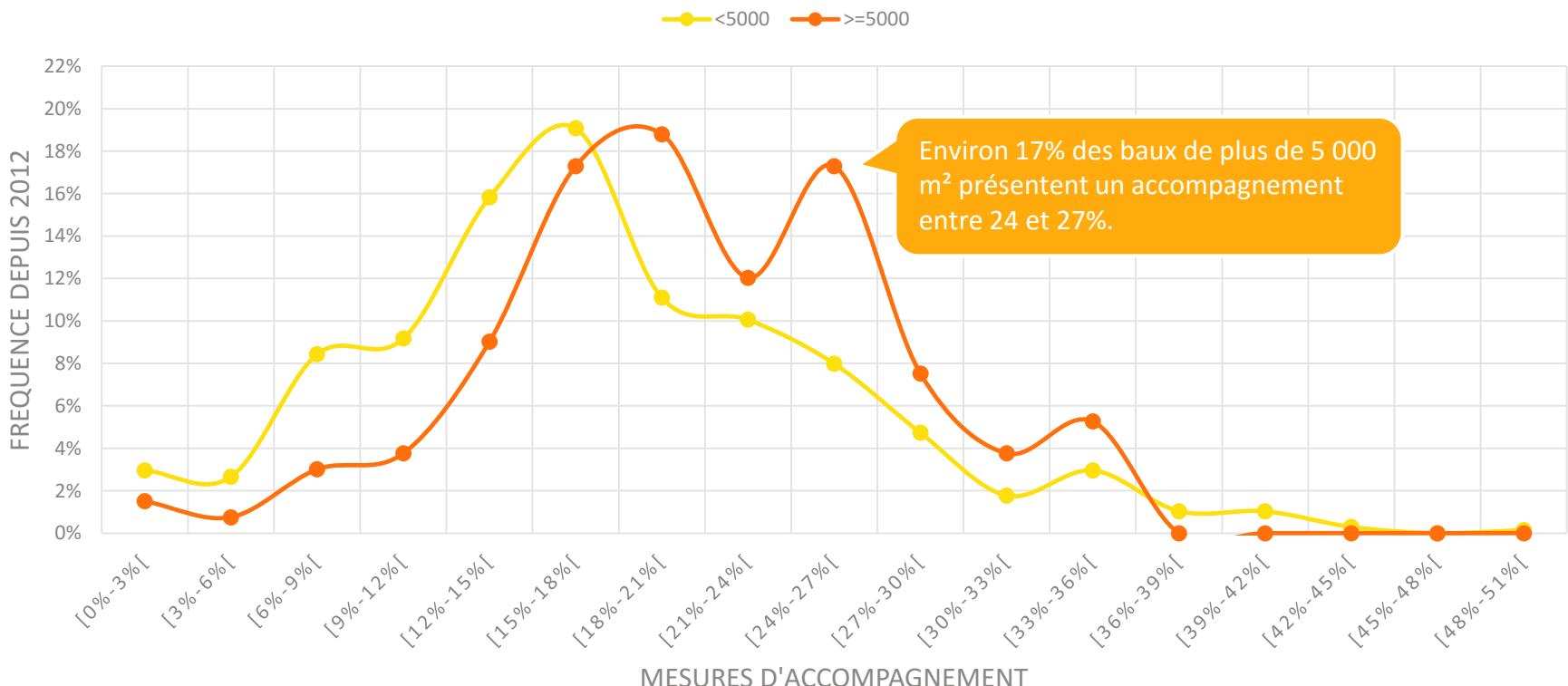
soit une couverture **>70%**

qui atteint **80%** en considérant les surfaces louées



Mais une grande diversité de cas...

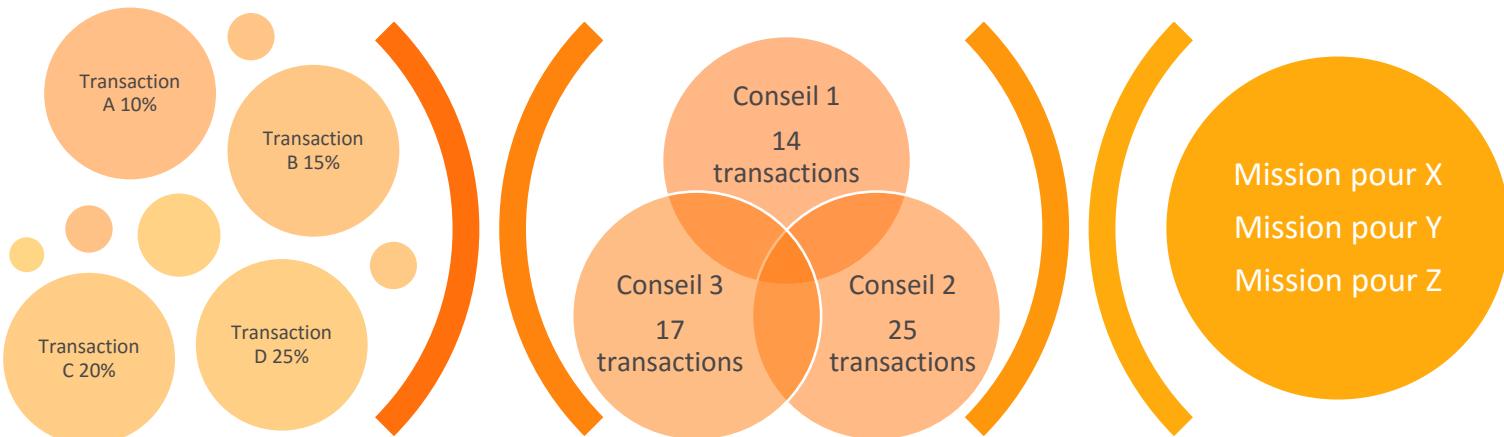
REPARTITION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT



Une stratégie **d'acquisition** ou de **commercialisation** ne peut se passer d'une **approche « par comparable »** des mesures d'accompagnement...



Concilier « comparaison » et « confidentialité »



Chaque membres du GIE recense les loyers économiques des transactions où il intervient.

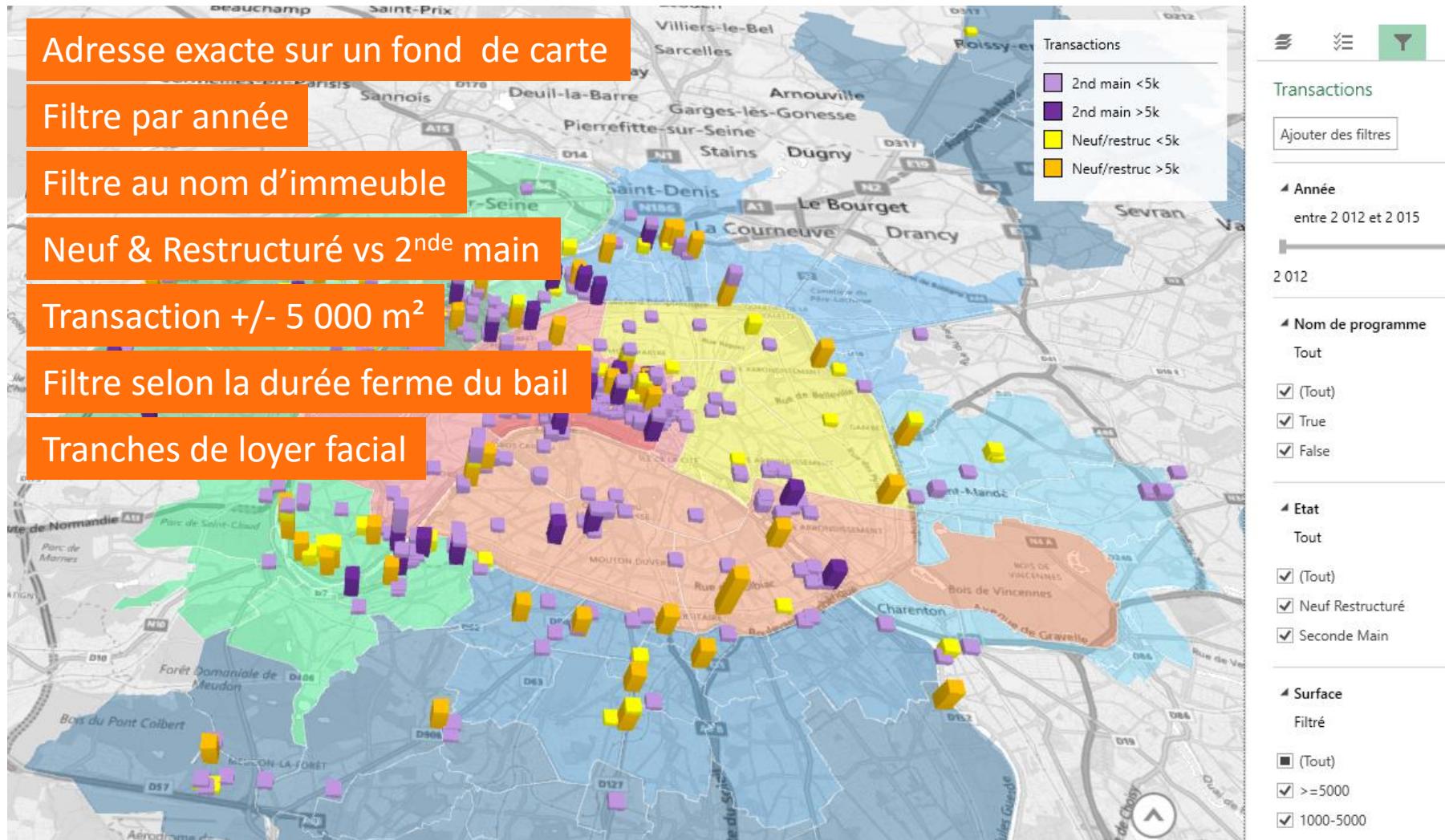
La mise en commun permet de produire un indicateur **ayant une très forte couverture** de marché tout en préservant la confidentialité.

En effet, les conseils ne reçoivent pas le détail des informations apportées par les autres membres.

En regroupant plusieurs références pour restituer un taux d'accompagnement agrégé, les missions proposées par ImmoStat permettent aux acteurs du marché de **soliciter un maximum de comparables** tout en **préservant la confidentialité à 100%**.



Une construction simple des panels





Déroulement type d'une mission

1. **Identifier les besoins de comparables** dans vos orientations stratégiques.
2. **Construction d'un panel à l'aide d'une carte interactive** lors du rendez-vous.
Une sélection doit comprendre au moins 5 adresses différentes en dehors de vos détentions.
3. **Réflexion sur le choix d'un benchmark** pertinent (sélection d'immeuble ou segment de marché standard).
4. **ImmoStat calcule le taux** d'accompagnement moyen sur le périmètre retenu.
5. **Restitution dès le lendemain** d'un fichier récapitulant la mission, son résultat ainsi que les notes méthodologiques.



Contenu des restitutions

1. Résumé de la démarche

2. Mode de construction

3. Résultats

Moy. et écart-type du panel et du bmk pour le loyer facial, les mesures d'accompagnement, la durée ferme des baux et la surface.

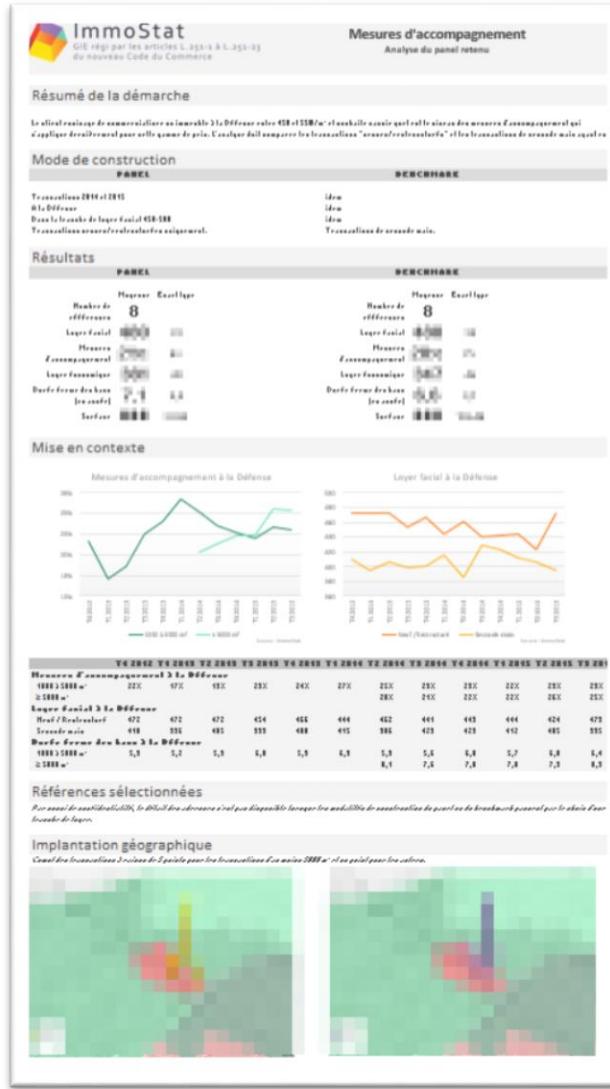
4. Mise en contexte

Historique sur 3 ans d'indicateurs ImmoStat en relation avec la démarche avec graphiques et séries détaillées.

5. Références sélectionnées

6. Implantation Géographique

Photo de l'implantation des références sélectionnées.





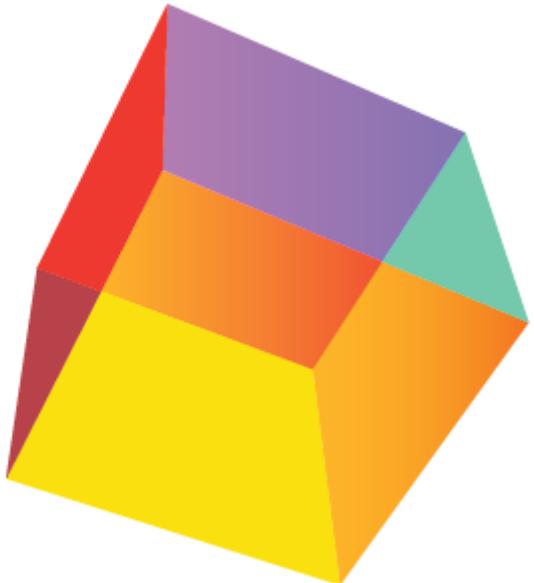
Tarification des missions

La 1^{ère} mission est fixée à 3 000 € HT.

Le tarif est dégressif à chaque nouvelle mission.

2 500€ à la 5^{ème} mission,
2 250€ à la 10^{ème} mission,
2 000€ au-delà la 20^{ème} mission.

Merci de votre attention



GIE ImmoStat

info@immostat.com
+33 6 61 87 13 55

37-39 avenue Ledru-Rollin
75012 Paris

www.immostat.com



Annexe : Mode de calcul

Le taux d'accompagnement s'appuie sur trois formes de remise :

- les franchises de loyers,
- les travaux,
- les loyers progressifs.

Il représente le poids de ces aménagements par rapport au revenu total qui serait obtenu sur la durée ferme du bail au loyer facial.

Exemple :

Bail de 9 ans ferme sur 10 000 m² à 500 €/m² avec une franchise de 12 mois et des travaux à hauteur de 100 €/m².

Loyer facial global sur 9 ans = $10\ 000 \times 500 \times 9 = 45\ 000\ 000 \text{ €}$

Aménagements = $(10\ 000 \times 500 \times 12/12) + (10\ 000 \times 100) = 6\ 000\ 000 \text{ €}$

Taux d'accompagnement : $6\text{M€} / 45\text{M€} = 13,3\%$



Annexe : Séries Standard ImmoStat

ImmoStat produit des **exports trimestriels sur les mesures d'accompagnement.**

L'abonnement est fixé à **7 100 € HT / an** pour les investisseurs.

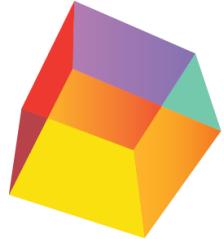
Cet abonnement **comprend tous les autres indicateurs**

ImmoStat (dont le nouvel indicateur sur le loyers des biens neuf ou restructurés)

Les exports sont remis **5 jours ouvrés après** la publication des résultats généraux.

Disponibilité en 2015	Ensemble			Ensemble	Ensemble		
	1 000 à 5 000 m ²	≥ 5 000 m ²	1 000 à 5 000 m ²		≥ 5 000 m ²	1 000 à 5 000 m ²	≥ 5 000 m ²
Paris QCA	oui	oui	oui	Paris QCA	oui	oui	oui
Paris Centre Ouest (Hors QCA)	oui	oui	-	Paris Centre Ouest (Hors QCA)	oui	oui	-
Paris 5E/6E/7E Arrdt	oui	qq	-				
Paris 14E/15E Arrdt	oui	oui	-	Paris Sud	oui	oui	oui
Paris 12E/13E Arrdt	oui	oui	qq				
Paris 3E/4E/10E/11E Arrdt	oui	oui	-	Paris Nord Est	oui	oui	-
Paris 18E/19E/20E Arrdt	oui	qq	-				
La Défense	oui	oui	oui	La Défense	oui	oui	oui
Neuilly - Levallois	oui	oui	qq				
Boucle Sud	oui	oui	qq	Croissant Ouest	oui	oui	oui
Péri Défense	oui	oui	qq				
Boucle Nord	oui	oui	-				
Première Couronne Nord	oui	oui	oui				
Première Couronne Est	oui	oui	-	Première Couronne	oui	oui	oui
Première Couronne Sud	oui	oui	-				
Deuxième Couronne Sud	oui	oui	oui				
Villes Nouvelles - St Quentin	oui	oui	-				
Villes Nouvelles - Marne La V	oui	qq	-	Deuxième Couronne	oui	oui	oui
Pôle De Roissy	-	-	-				
Reste Deuxieme Couronne	qq	qq	-				

« qq » indique que des informations sont disponibles, mais seulement sur quelques trimestres



ImmoStat

Bespoke Studies on Rent Incentives

Laurent Maheu, Head of Operations at GIE ImmoStat

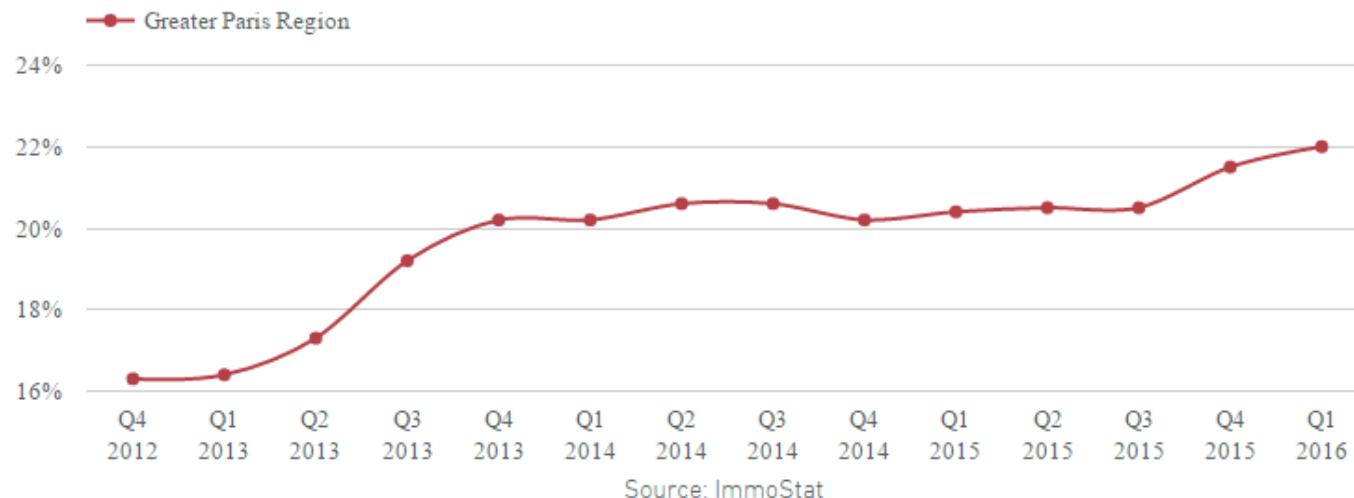


A clear, reliable and recurrent indicator

Incentive Rate

The incentive rate is only calculated on new office lettings of at least 1,000 sqm. Every quarter, the incentive rate is computed on the last 12 months. Incentives are released one month after other ImmoStat indicators. [Learn more...](#)

quarterly, in the Greater Paris Region



Launched in late 2014, with history **back to Q4 2012**
Released **6 weeks** after the end of a Quarter



An unparalleled coverage

Thanks to the data pooled by ImmoStat's members
Every quarter in 2015 there are:

about **65** known economic rents

for **90** new leases $\geq 1\,000$ sqm

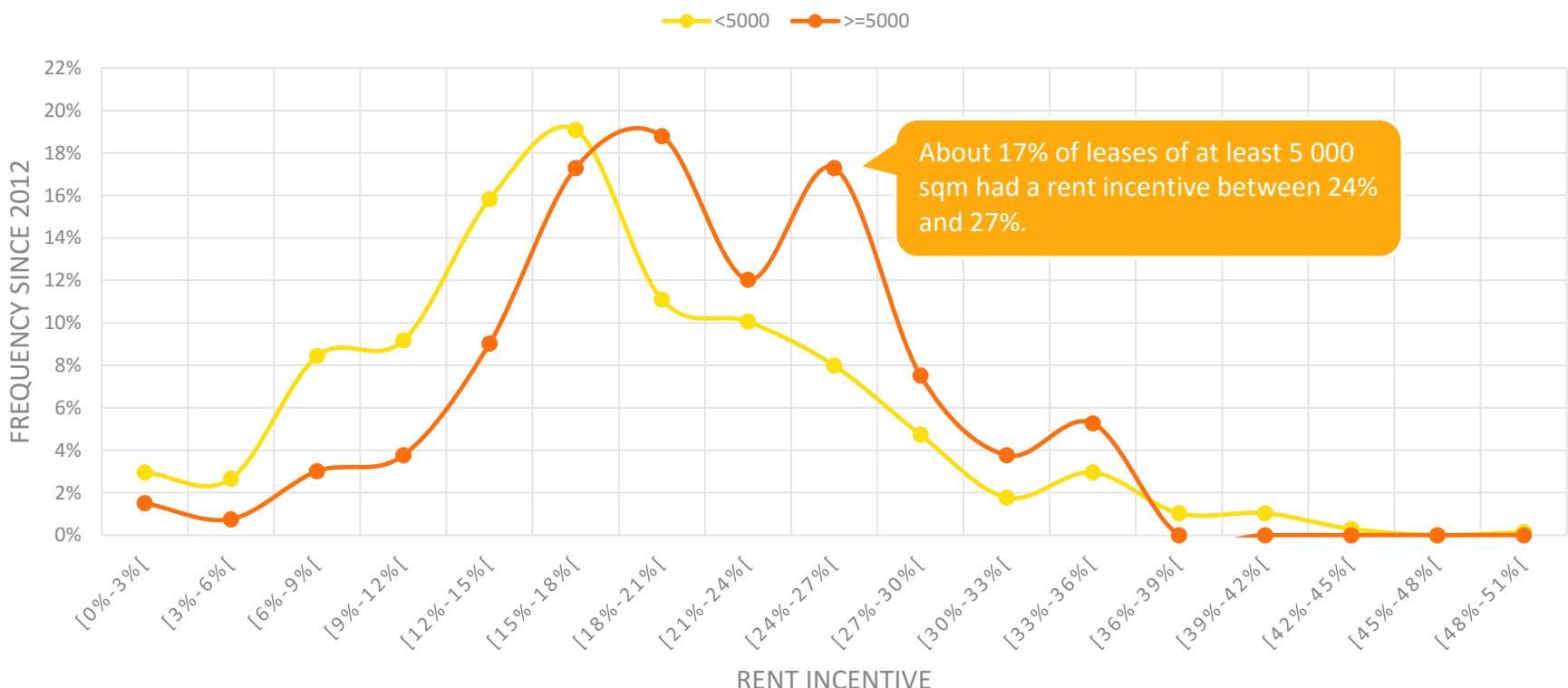
i.e. a coverage **>70%**

that peaks at **80%** when looking at let floor space



A large range of situations yet...

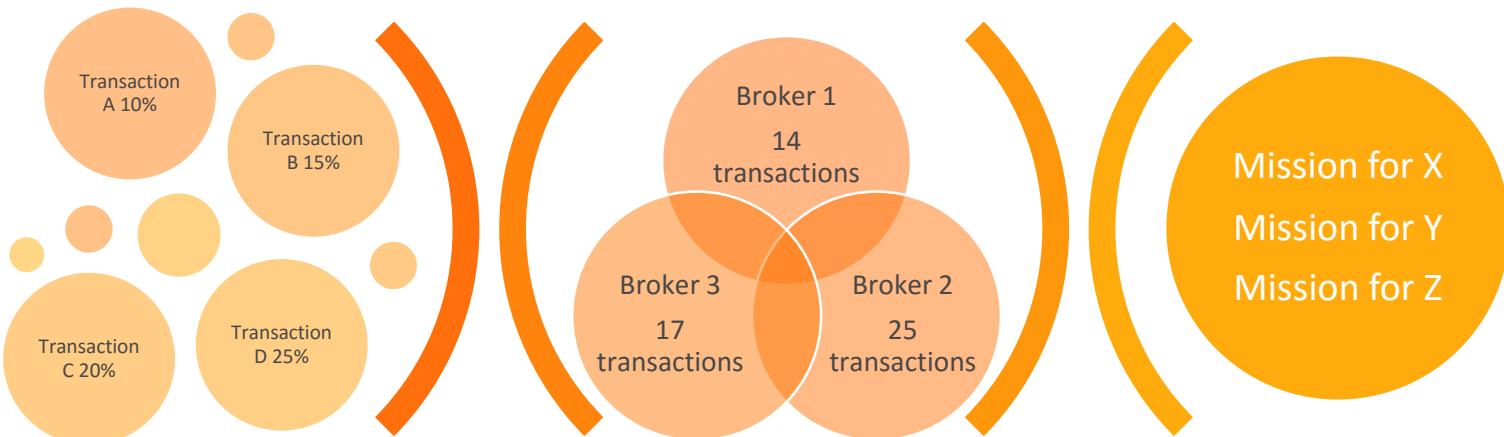
DISTRIBUTION OF RENT INCENTIVES



Acquisition or Letting Strategies also need
« comparables » for Rent Incentives...



Reconcile « comparables » and « confidentiality »



ImmoStat members compile economic rents for all the transactions they do with various market players

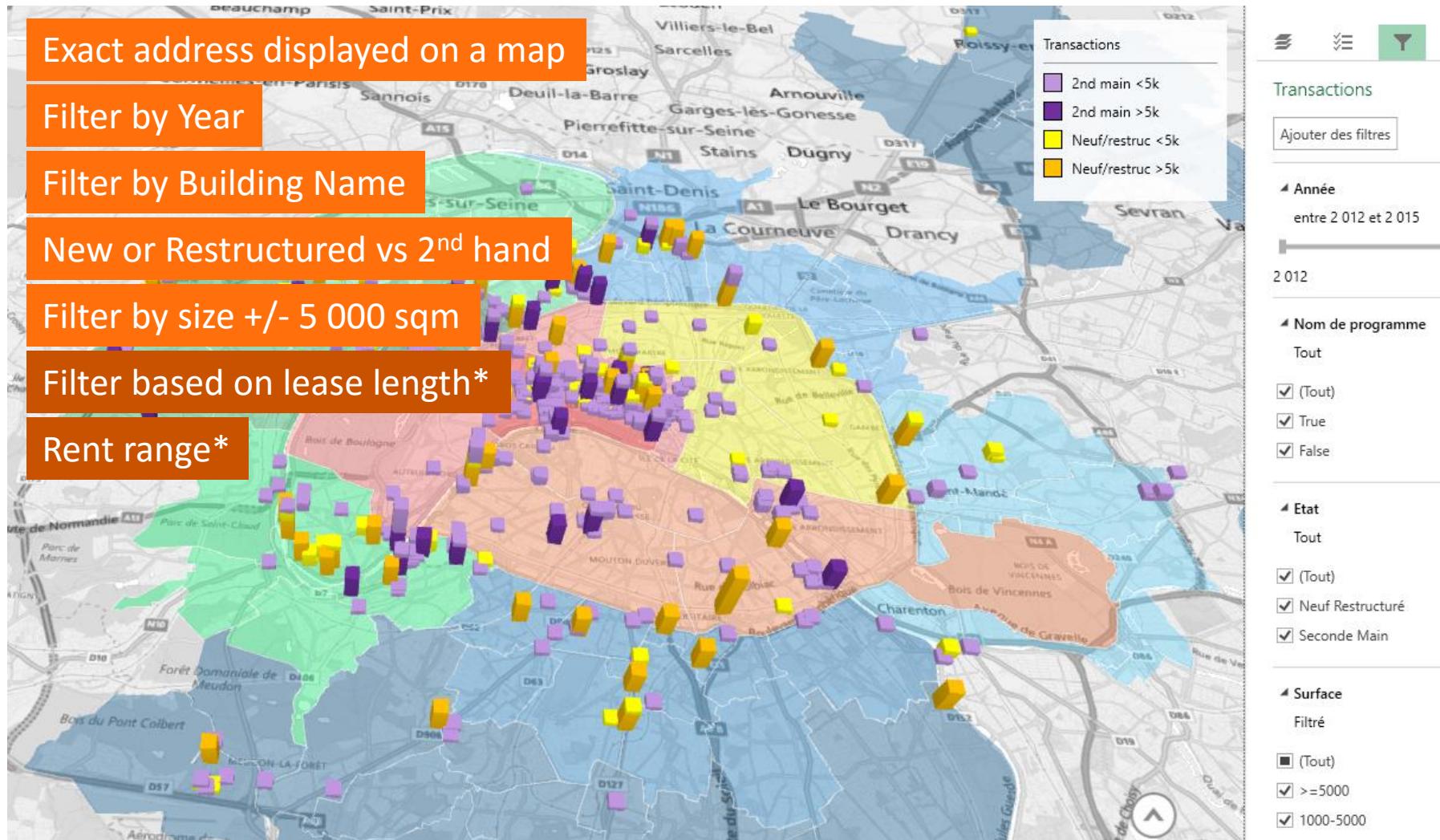
Pooling data allows to produce a indicator with a **very strong market coverage**.

Confidentiality is also preserved since the data of each member is never sent to the others. Only ImmoStat holds the complete details.

By grouping several transactions into a aggregated result, bespoke missions allow market players to **access the maximum quantity of comparables** while entirely **preserving the confidentiality of deals**.



A simple way to pick and assemble references



* In case such criterias are used, the exact name / address of buildings used is no longer available in the end report to ensure confidentiality is preserved.



A typical **course of mission**

1. **Identify possible needs of comparables** in your strategies.
2. **Test possible panels thanks an interactive map** over a meeting (A panel must include at least 5 distinct addresses, excluding those you might already own).
3. **Discussion over the choice of an adequate benchmark** (a second panel or one of the standard time series).
4. **ImmoStat computes the average incentive rate** on both panel and benchmark.
5. **Your report is sent the day after** in a single file that summarizes the mission (goal, result and methodology).



Content of end reports

1. Goal Summary

2. Construction Criterias

3. Results

Average and standard deviation both in panel and benchmark for **headline rent, rent incentive, secured lease length and floorsize**.

4. Context

3 year history of some ImmoStat standard indicators in relation with the present mission. Both presented in graphics and detailed time series.

5. List of References

6. Map

General overview encompassing the localization of all references selected





Pricing policy

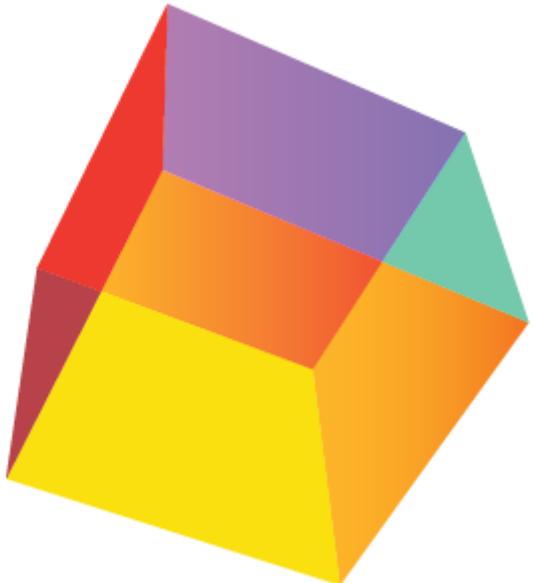
The 1st mission is priced at € 3,000 € taxes excluded.

The price is reduced for every new mission.

2,500€ at the 5th mission,
2,250€ at the 10th mission,
2,000€ beyond the 20th mission.

-10% when you already have subscribed to the Standard Rent Incentives Time Series

Thanks for your attention



GIE ImmoStat

info@immostat.com
+33 6 61 87 13 55

37-39 avenue Ledru-Rollin
75012 Paris

www.immostat.com



Annex: Methodology

Incentive rate are including three forms of discounts:

- rent free periods,
- capital payments,
- step rents.

The incentive rate represents the weight of discounts when compared to the total income that would have been obtained based on the headline rent over the secured length of the lease.

For instance:

Secured lease for 9 years over 10,000 sqm at € 500 psqm with a rent free period of 12 months and capital payments of € 100 psqm.

Headline rent over 9 years = $10,000 \times 500 \times 9 = \text{€ 45,000,000}$

Discounts = $(10,000 \times 500 \times 12/12) + (10,000 \times 100) = \text{€ 6,000,000}$

Incentive Rate: $\text{M€ 6} / \text{M€ 45} = \textbf{13.3\%}$



Annex: ImmoStat Standard Series

ImmoStat produces
quarterly exports
about rent incentives.

The subscription price
for investors is **€ 7,100**
per year, taxes
excluded.

This subscription
includes all other
ImmoStat indicators
(including the latest one about
the rent of new or restructured
offices).

Exports are made
available **5 worked**
days after the market
release of headline
results.

2015 Available Results	All			>5 ,000 sqm	All	All		
	1,000 to 5,000 sqm	>5 ,000 sqm	>5 ,000 sqm			1,000 to 5,000 sqm	>5 ,000 sqm	>5 ,000 sqm
Paris CBD	yes	yes	yes	Paris CBD		yes	yes	yes
Paris Centre West (non CBD)	yes	yes	-	Paris Centre West (non CBD)		yes	yes	-
Paris 5/6/7 Districts	yes	some	-					
Paris 14/15 Districts	yes	yes	-	Southern Paris		yes	yes	yes
Paris 12/13 Districts	yes	yes	some					
Paris 3/4/10/11 Districts	yes	yes	-					
Paris 18/19/20 Districts	yes	some	-	North Eastern Paris		yes	yes	-
La Défense	yes	yes	yes	La Défense		yes	yes	yes
Neuilly - Levallois	yes	yes	some					
Southern River Bend	yes	yes	some					
Péri Défense	yes	yes	some	Western Crescent		yes	yes	yes
Northern River Bend	yes	yes	-					
Inner Rim - North	yes	yes	yes					
Inner Rim - East	yes	yes	-	Inner Rim		yes	yes	yes
Inner Rim - South	yes	yes	-					
Outer Rim - South	yes	yes	yes					
St Quentin Pole	yes	yes	-					
Marne-La-Vallée Pole	yes	some	-	Outer Rim		yes	yes	yes
Roissy Pole	-	-	-					
Rest of Outer Rim	some	some	-					

« some » indicates that some informations is available, but not for every quarter