

FUSIONS & ACQUISITIONS

MAI-JUIN 2018 N°297
Fusions & Acquisitions
19, parc Vatonne,
91190 Gif-sur-Yvette France
Tél. : + 33 (0)1 69 31 07 23
www.fusions-acquisitions.fr
contact@fusions-acquisitions.fr

Directrice de la publication et rédactrice en chef

Marina Guérassimova
mguera@fusions-acquisitions.fr
en collaboration avec
Astrid Villette, FTI Consulting

Conseil rédactionnel*

Noël Albertus (PwC),
Marcus Billam (Darrois Villey Maillot
Brochier), Jérôme Calvet (Nomura),
Bruno Cavalié (Racine),
Pierre-Yves Chabert (Cleary Gottlieb),
Jean-Baptiste Charlet (Morgan Stanley),
Bernard Cheysson (Cheysson
Marchadier & Associés),
Nicolas Desombre (Citi),
Christophe Estivin (In Extenso),
Eric Félix-Faure (Oaklins),
Thomas Gaucher (Clearwater Intl),
Stéphane Grandguillaume (3i),
Eric Hamou (DC Advisory France),
Sophie Javary (BNP Paribas),
Nicolas Jehly (Bpifrance),
Fady Lahame (Messier Maris & Associés),
Bertrand Le Galcher Baron
(Invest Corporate Finance),
Claude Lebescond (CA CIB),
Jérémy Marrache (Goldman Sachs),
Matthieu Pigasse (Lazard),
Hervé Pisani (Freshfields),
Aline Poncelet (Paul Hastings),
Gwénaél de Sagazan (Degroof Petercam),
Hubert Segain (Herbert Smith
Freehills), Richard Thil (Rothschild)

** Ces personnes sont susceptibles d'être consultées
pour donner leur avis, notamment lors des Classements*

Conseiller scientifique

Jean-Pierre Bertrel
Professeur à ESCP Europe,
Président de l'Institut européen
des fusions-acquisitions

Direction commerciale

abonnement@fusions-acquisitions.fr

Fusions & Acquisitions

est une publication bimestrielle
des Éditions Dealflow-data SAS
au capital de 10.000 €
820 108 793 R.C.S. Evry NAF 58.14Z
Dépôt légal : à parution
Commission paritaire : 0618 T 86113
ISSN 1158-1468
Imprimé par Printcorp

Prix : 160 € TTC

ÉDITORIAL

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET SES ACTEURS



par **Marina
Guérassimova**

Pourquoi l'immobilier ? De plus en plus, nous sommes amenés à analyser des acquisitions impliquant acteurs de l'immobilier ou bien à forte composante immobilière, avec une taille de plus en plus significative. Ainsi, l'acquisition de Westfield par Unibail (en cours) atteint 25 milliards de dollars (valeur d'entreprise de Westfield), ce qui en fait à ce jour la deuxième plus importante opération de M&A en 2018, derrière la fusion Essilor / Luxottica. AccorInvest est la huitième plus grosse opération de l'année par son montant. AccorHotels cède 55% d'AccorInvest à un groupe d'investisseurs composé des fonds souverains Public Investment Fund (PIF) et GIC, des investisseurs institutionnels Crédit Agricole Assurances, Colony North-

Star et Amundi, et d'autres investisseurs. A la réalisation cette opération, AccorHotels - qui devient ainsi *asset light* - bénéficiera d'un apport de liquidités brut de 4,4 milliards d'euros.

Parmi les opérations marquantes de 2017 figure l'acquisition d'Eurosic par Gecina (d'un montant de 6,2 milliards d'euros) qui donne naissance à la 4ème foncière européenne avec 19,3 milliards d'euros d'actifs et à la 1ère foncière de bureaux. Citons également le deal Coeur Défense dont l'histoire est racontée dans ce numéro par Lahlou Khélifi, spécialiste de l'immobilier au sein d'Alantra. Amundi Immobilier, Crédit Agricole Assurances et Primonial REIM ont finalisé l'an dernier l'acquisition de 100% des titres de HOLD (Heart Of La Défense), société détenant le plus grand ensemble immobilier de bureaux d'Europe : Coeur Défense, auprès d'une entité affiliée à Lone Star Real Estate Fund III. Cet ensemble immobilier, situé à la Défense à Courbevoie, totalise plus de 159.000 m2 de surface de bureaux.

Cette opération est une belle illustration de l'intérêt que portent les acteurs comme Primonial - l'un des leaders de la gestion patrimoniale auprès des particuliers en France - au secteur de l'immobilier. Dans ce numéro, Laurent Fléchet, Président du Conseil de Surveillance de Primonial REIM, explique la stratégie de son groupe dans l'investissement immobilier.

Comme le précise Frédéric Nouel, spécialiste reconnu du droit immobilier sur la place parisienne, les investisseurs institutionnels investissent « dans les produits de rendement de bonne qualité, achevés et loués ». En amont, se trouve le « transformateur », souvent un fonds d'investissement qui prendra le risque d'acheter un bien destiné à être rénové pour le transformer en un actif au rendement stabilisé pour les investisseurs institutionnels et dégager une plus-value à cette occasion. Nous avons interviewé trois acteurs du private equity immobilier pour comprendre leur stratégie. Il s'agit d'Eurazeo Patrimoine, d'Ardian Real Estate et de LBO France, aujourd'hui très actifs dans ce domaine.

Enfin, de nombreux cabinets d'avocats nous aident à comprendre le secteur et ses spécificités : Darrois Villey avec Marcus Billam, Gide Loyrette Nouel avec Frédéric Nouel et Laurent Modave, Goodwin avec Charles-Henri de Gouvion Saint Cyr, Herbert Smith Freehills avec David Lacaze, Isabelle Augais et Claire le Louarn, Lacourte Raquin Tatar avec Damien Luqué, David Sorel, Anne-Christine Bossler et Martin Jarrige de la Sizeranne, Orrick avec Sarah Fleury, Noël Chahid Nourai et Quirec de Kersauson, et, enfin, Jean-Louis Martin, chez Paul Hastings, qui nous a aidé à construire ce dossier.