



28 JUILLET 2020

WASHINGTON PLAZA

PARIS 8^{ÈME}

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

WP

**Nous remercions SFL
de nous solliciter sur
cet actif emblématique
et vous assurons notre
entière motivation ainsi
que la mobilisation de
l'ensemble de nos équipes
afin de servir aux mieux
vos intérêts et faire de
cette commercialisation
un succès !**

L'ÉQUIPE DÉDIÉE



NATHALIE SALAUN

Consultante senior
800 - 5 000 M²
Paris Rive Droite



PATRICIA LAFFON

Consultante
0 - 1 200 M²
Paris Rive Droite



STÉPHANIE LEMOINE LOISY

Associate
Directrice Adjointe PMS Paris Étoile (< 1 200 M²)
800 - 5 000 M²
Paris Rive Droite

WP

Nos derniers succès by Cushman & Wakefield depuis 5 ans



2015 ————— 2016 ————— 2017 ————— 2018 ————— 2020

MEDA

1950 m²
615 €/m²

LCM
LOUIS CAPITAL MARKETS

1000 m²
680 €/m²

1768 m²
680 €/m²



536 m²
620 €/m²

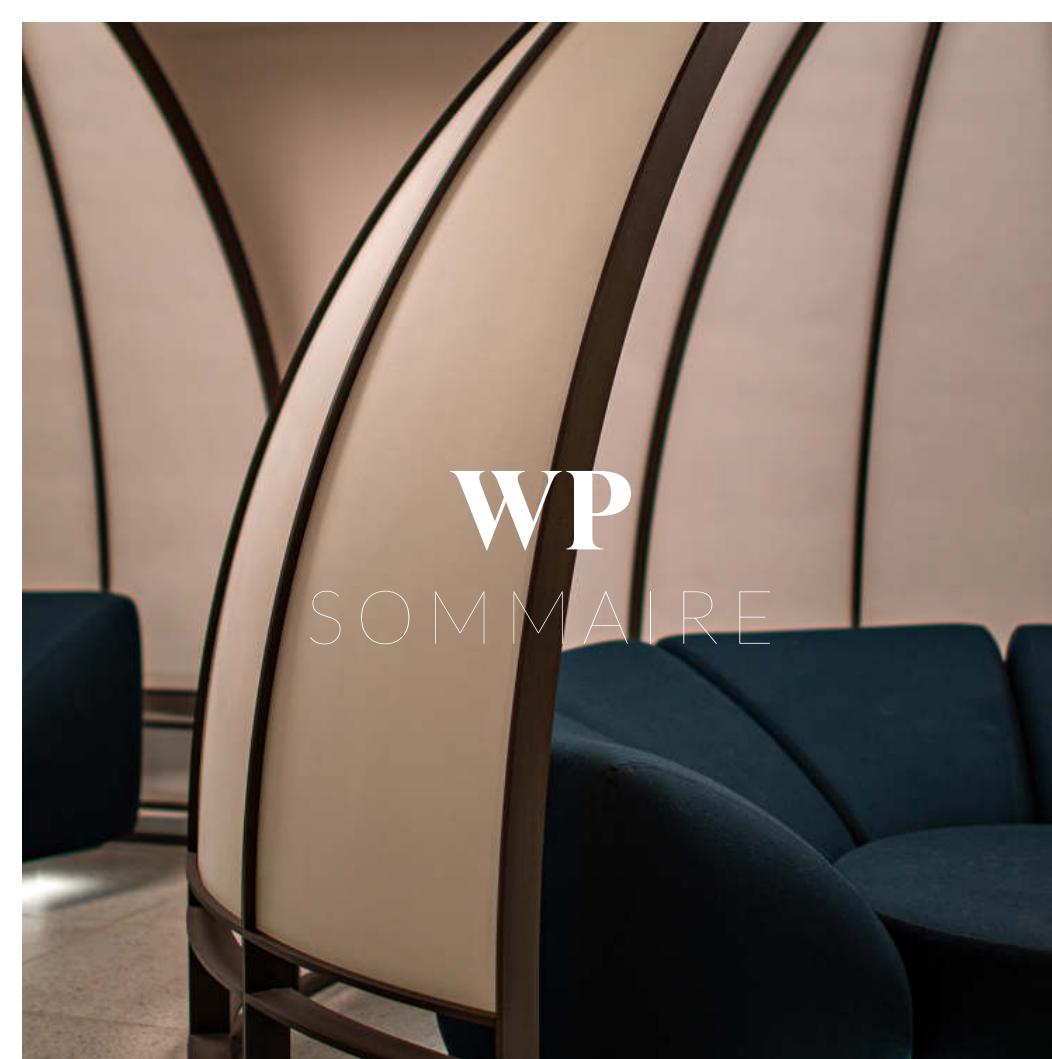


983 m²
690 €/m²



Cette signature marque
le remplissage à 100%
de l'immeuble

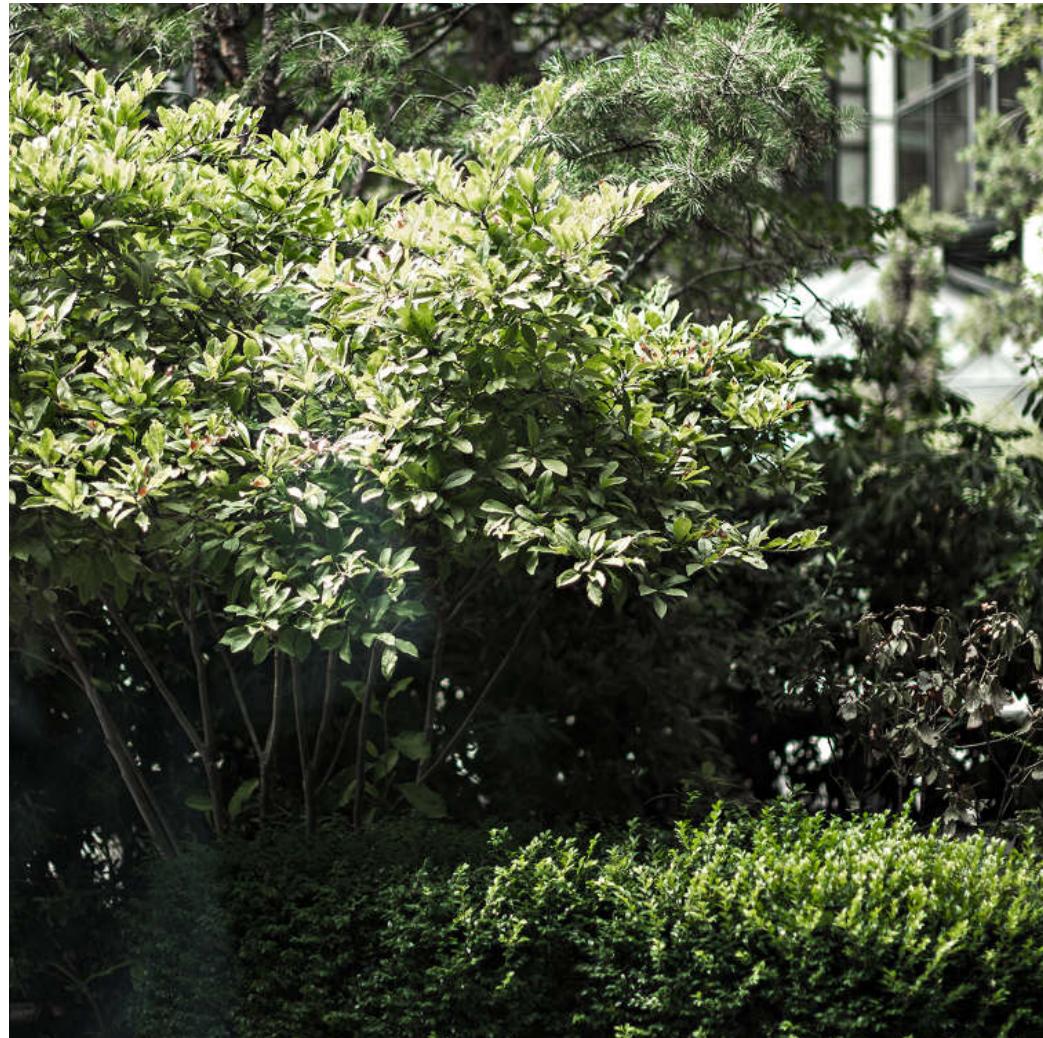
Dossier de candidature FAB
1258 m²
880 €/m²



WP

SOMMAIRE

UN LIEU, UNE HISTOIRE	6
DANS QUEL MARCHÉ ?	12
ÉCOSYSTÈME PAR PLATEAU	41
LA VALEUR	57
LE MARKETING	61
ANNEXES	73



WP

WP
Un
lieu
une
histoire

WP

Un immeuble de services unique !

1932

UN BUILDING NEW-YORKAIS
AU CŒUR DE PARIS



1993

PREMIÈRE
RESTRUCTURATION



2014

LA
RENAISSANCE



Welcome
at Work!



2019

NOUVEAUX
SERVICES



WP



Espaces verts

Zones de restauration

Fitness / Wellness / Conciergerie

Espaces de mobilité



WP

**Créer des espaces favorables
à l'épanouissement du salarié
pour qu'il soit le plus créatif
et le plus productif possible.**

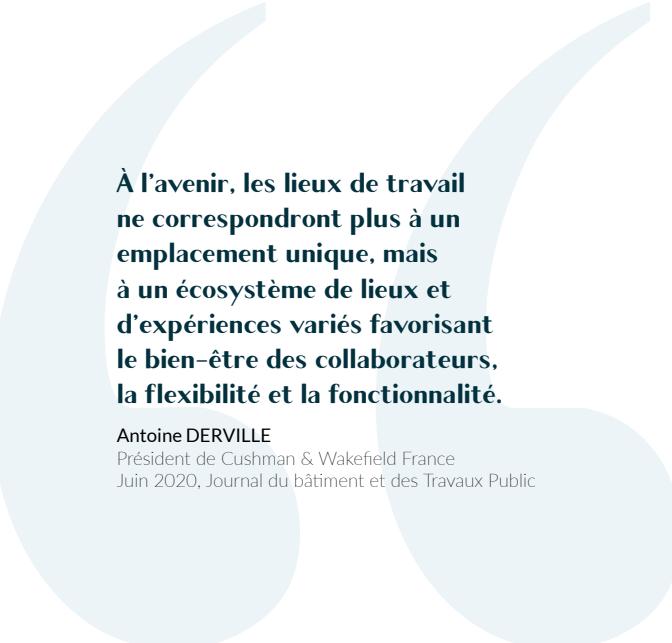
Ludovic DELAISSE

Directeur Général de Cushman & Wakefield France
Juin 2020, Boursorama, Écorama

**Un bureau comme
lieu de rencontres
et d'expériences.**

Charles RAGON

Directeur de l'Asset Management de Primonial REIM
Juin 2020, In Interiors



**À l'avenir, les lieux de travail
ne correspondront plus à un
emplacement unique, mais
à un écosystème de lieux et
d'expériences variés favorisant
le bien-être des collaborateurs,
la flexibilité et la fonctionnalité.**

Antoine DERVILLE

Président de Cushman & Wakefield France
Juin 2020, Journal du Bâtiment et des Travaux Public

**L'après Covid-19 va accentuer
les tendances que nous avions
déjà notées en 2019 dans notre
baromètre Ifop, où deux tiers
des employés se disaient prêts à
sacrifier leur espace personnel
pour bénéficier d'espaces
communs de qualité (Paris
Workplace 2019). C'est tout le
sens de notre travail sur les
zones de services.**

Aude GRANT

Directrice Générale de la Société Foncière Lyonnaise
Juin 2020, Pascal Lorot sur LinkedIn

**Plus encore aujourd'hui
qu'hier, le bureau doit
être un réseau social
connecté à la ville !**

Jean-Frédéric HEINRY

Président de Altarea Cogedim
Juin 2020, In Interiors

UN IMMEUBLE ICONIQUE

- Au cœur du QCA dans un quartier historiquement tertiaire
- Une identité forte et singulière
- Un immeuble en quête de renouveau perpétuel
- Des services innovants
- Un immeuble locomotive
- Le Washington Plaza = une communauté

S

UNE OPPORTUNITÉ DE MARCHÉ

Une typologie d'actif à forte résilience :

- Les immeubles de services victimes de leurs succès (vacance quasi nulle en 2018-2019)
- Une alternative plébiscitée par les utilisateurs au bureau traditionnel grâce à l'offre de services
- Une horizontalité et une efficience des plateaux recherchées à la pointe de la technologie

WP



WP

Dans
quel
marché ?

Une conjoncture dans la tourmente en 2020 et des espoirs à confirmer pour 2021

PIB

- - 9,8% en 2020
- + 8,2% en 2021

0,9% en moyenne (2009 - 2018)
1,5% en moyenne de 2019 à 2023

WP

TAUX
DE
CHÔMAGE

- 10,2% en 2020
- 10,0% en 2021

9,5% en moyenne (2015 - 2019)
9,3% en moyenne de 2020 à 2024

CLIMAT
DES
AFFAIRES

- 106 en moyenne en 2019
- 53 en Avril 2020
- 78 en Juin 2020

(+ 25 points en 2 mois mais - 28 points
par rapport au niveau de 2019)

**Une baisse
d'activité
globale
de - 35%
environ**

WP

SECTEURS	POIDS DANS LE PIB	CROISSANCE 2020*	CROISSANCE 2021*
SERVICES LIÉS À LA MOBILITÉ ET / OU ENGAGEANT UNE SOCIALISATION	20,8%	-14,8%	11,0%
HÉBERGEMENT ET RESTAURATION	2,8%	-30,7%	38,1%
TRANSPORT	4,4%	-14,0%	19,6%
COMMERCE	10,7%	-9,5%	12,8%
SERVICES AUX PERSONNES / ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES, SOINS, LOISIR, CULTURE ETC.	2,9%	-20,4%	23,7%
LES INDUSTRIES (Y.C. LA CONSTRUCTION) À L'ARRÊT ET/OU TRÈS FORTEMENT EXPOSÉES AU COMMERCE INTERNATIONAL	8,3%	-21,9%	21,4%
MATÉRIEL DE TRANSPORT	1,3%	-20,4%	11,3%
BIENS D'ÉQUIPEMENT	1,5%	-25,1%	15,4%
CONSTRUCTION	5,5%	-21,4%	25,3%
LES INDUSTRIES ET SERVICES, EN AMONT OU AVAL DES CHAÎNES DE VALEUR	21,8%	-10,6%	8,1%
SÉRVICES AUX ENTREPRISES	14,1%	-9,7%	6,0%
LES AUTRES INDUSTRIES (HORS IAA)	5,4%	-14,7%	15,7%
UTILITIES, SECTEURS DE L'ÉNERGIE ET DE L'ENVIRONNEMENT	2,3%	-4,9%	2,2%
SERVICES ADMINISTRÉS ET SECTEURS CONTRA-CYCLIQUES	49,1%	-0,3%	2,4%
LES SERVICES ADMINISTRÉS, PRINCIPALEMENT NON MARCHANDS	22,1%	-1,0%	2,5%
LA FILIÈRE ALIMENTAIRE (AGRICULTURE + IAA)	3,7%	-2,2%	2,1%
Activités dominantes au sein des immeubles de services secteur Étoile	LES SERVICES FINANCIERS	4,5%	3,4%
	SERVICES IMMOBILIERS	12,4%	0,4%
	INFORMATION ET TÉLÉCOMMUNICATION	5,6%	-1,3%

*Unité : % de variation annuelle de la Valeur Ajoutée en volume

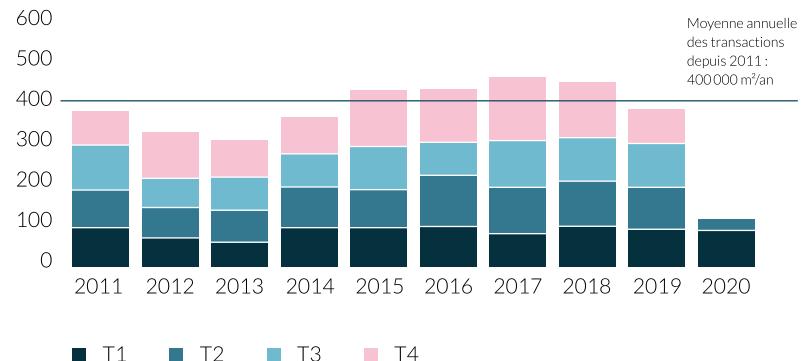
Source : Xerfi

WP

QCA

- Demande placée de 121 300 m² au S1 2020 (-40% en 1 an) en Île-de-France.
- Contraction des volumes traités en mid-market avec 25 700 m² et 13 transactions (-63% en 1 an).

Demande placée à Paris QCA, en milliers de m²

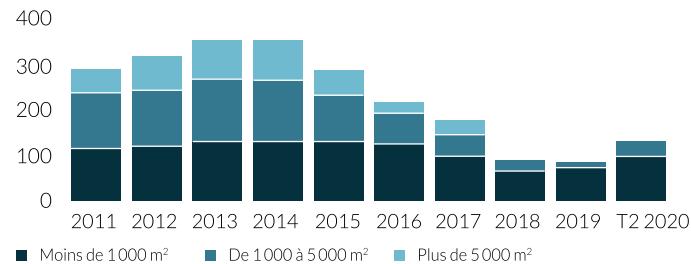


WP

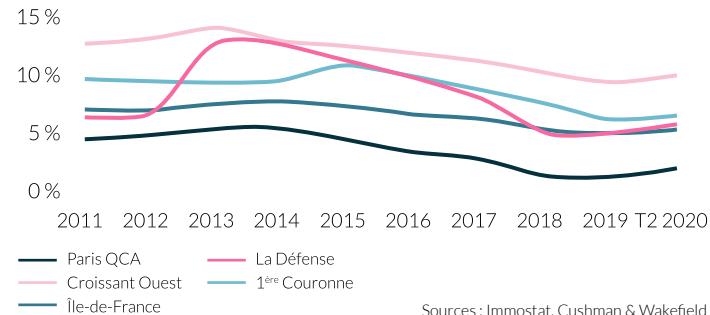
QCA
|

- Une augmentation de l'offre immédiate sur les secteurs Étoile et Centre.
- Le segment des surfaces de taille intermédiaire, de 1 000 à 5 000 m², est principalement impacté.
- Très peu de solutions immobilières passé le seuil des 3 000 m².
- Taux de vacance dans le QCA se situe à 2 % et 2,6 % dans le 8^{ème} arrondissement.
- Le taux de vacance pourrait se situer à 4 % fin 2020, le ramenant ainsi au pire des cas à son niveau moyen des 10 dernières années.

Offre immédiate à Paris QCA, en milliers de m²



Taux de vacance en Île-de-France



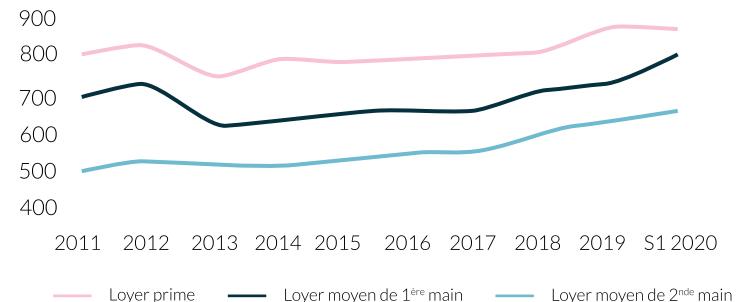
Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

WP

QCA
|

- Une valeur locative Prime qui devrait se stabiliser alors que celles de la 1^{ère} main et de la 2^{nde} main continuent d'augmenter.
- Le taux de vacance toujours très bas (2% relevés mi-2020) devrait aider à minima au maintien de ces valeurs à court terme.
- Les mesures d'accompagnement devraient être le 1^{er} levier afin de maintenir les loyers constatés en 2019, 11,4% de 1 000 à 5 000 m² et 16,2% pour > 5 000 m².

Valeurs locatives à Paris QCA, €/m²/an



Loyer Prime

870 €/m²

Loyer 1^{ère} main

800 €/m²
(+ 10%)

WP

QCA
|

- Le pic de livraisons de bureaux attendu à Paris QCA (151 000 m²) a été très largement absorbé par le marché avec un taux de précommercialisation de près de 80%!
- 11 opérations démarrées et livrables en 2021 réparties entre Étoile (66 200 m²) et Centre (32 300 m² quasi précommercialisée).
- Secteur Étoile : 8 immeubles sont actuellement sur le marché pour des gabarits allant de 5 000 à 12 000 m².
- Des propriétaires opportunistes qui commencent à diviser les immeubles.

Disponibilités de première main* à Paris QCA, en milliers de m²



S

Une baisse de 40% environ de la demande placée entre 0 - 5 000 m².

Une conjoncture dans la tourmente en 2020. Un marché incertain à venir.

Un taux de vacance parisien encore très bas qui devrait maintenir des valeurs élevées à court terme.

Des entreprises attentistes avec peu de visibilité.

Une demande qui devra se renouveler rapidement afin d'absorber l'offre à venir.



WP



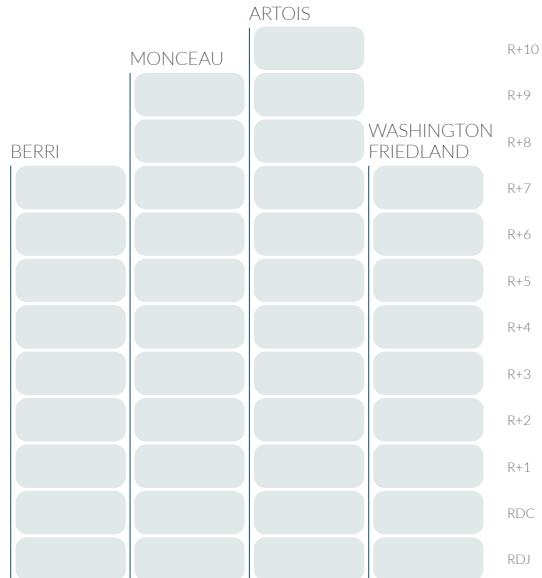
WP

La concurrence

STACKING PLAN

9 surfaces,
13 possibilités

S



STACKING PLAN

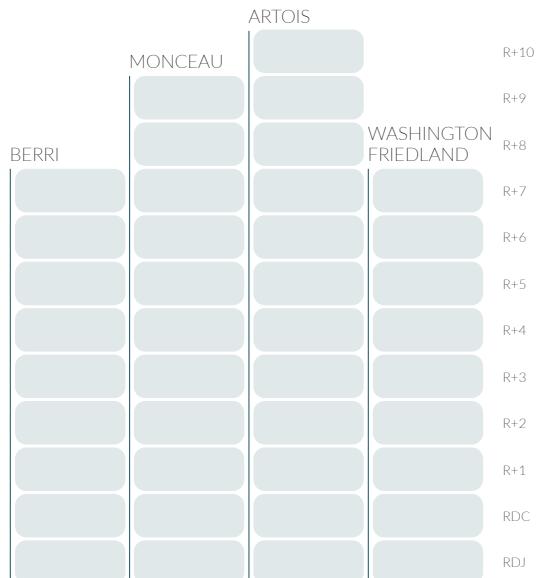
S
I
C
O
N
C
U
R
R
E
N
T
S
E
L

800 - 3 500 M²

- 200 M²

200 - 600 M²

S



S

800 - 3 500 m²

13 concurrents

Loyer moyen : 815 €/m²

Médiane : 800 €/m²

Loyer immeuble neuf/restructuré (3 immeubles) : 893 €/m²

Loyer rénové : 793 €/m²

200 - 600 m²

16 concurrents

Loyer moyen : 741 €/m²

Médiane : 735 €/m²

Loyer restructuré : 787 €/m²

Loyer rénové : 743 €/m²

100 - 200 m²

8 concurrents

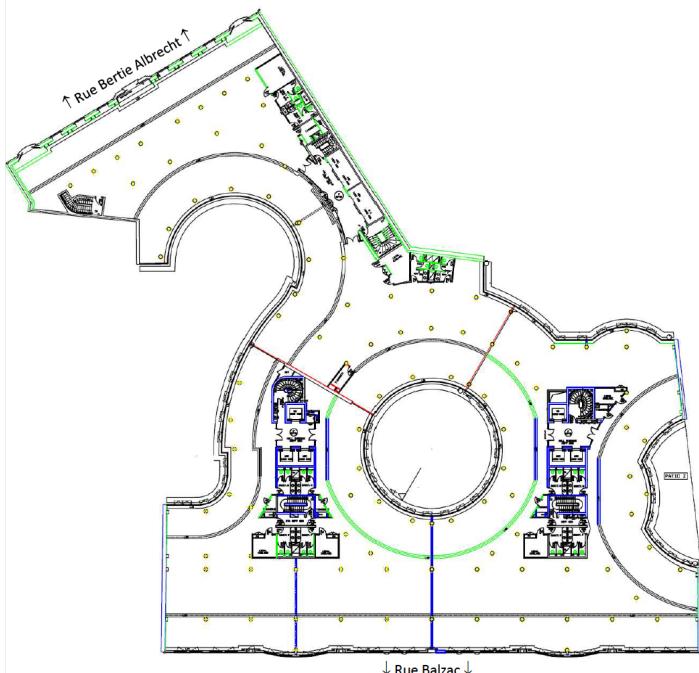
Loyer moyen : 570 €/m²

Médiane : 601 €/m²

Aucun concurrent n'est rénové ou restructuré

ZOOM SUR

WP



ÉTOILE SAINT-HONORÉ

21 rue Balzac 75008 Paris

1 903 m² div.

Disponibilité : Immédiate

Bailleur : COMMERZREAL

Loyer attendu : 780 € HT HC/m²/an

Centre d'affaire aux normes internationales

Nombreux services :

- cafétéria lounge
- fitness
- wellness
- welcome at work pour animer l'immeuble

Parties communes refaites en 2015/2016

ZOOM SUR

WP



RIO

2 place de Rio de Janeiro 75008 Paris

8620 m²

Disponibilité : Juin 2021

Bailleur : ARDIAN

Loyer attendu : 930 € HT HC/m²/an

Immeuble indépendant en cours de restructuration

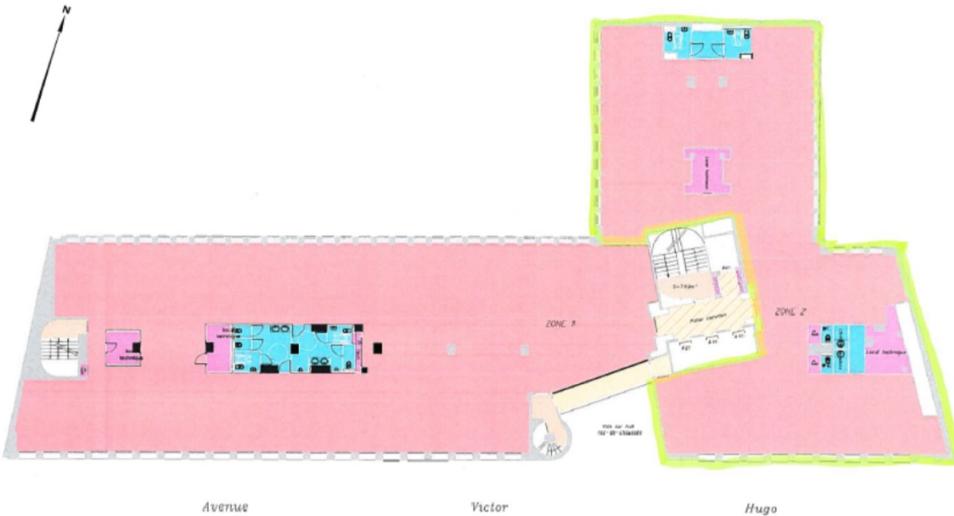
Services :

- restaurant d'entreprise
- foyer
- fitness
- auditorium

Rooftop dédié à l'ensemble des utilisateurs

Architecte : DTACC

WP



28-32 avenue Victor Hugo

75016 Paris

574 m²

Disponibilité : Octobre 2020

Bailleur : Axa Real Estate

Loyer : 780 € HT HC/m²/an

Immeuble siège restructuré en 2017 proposant des prestations très haut de gamme et des équipements techniques neufs :

- hôtesse d'accueil
- restaurant inter entreprises et cafétéria
- terrasse aménagée au RDC
- grand plateau traversant, lumineux et rationnel
- aménagement flexible (aucune contrainte porteuse)
- faux plancher technique
- hauteur sous plafond 2,80m
- climatisation
- câblage informatique
- salle serveur

ZOOM SUR

WP



266 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

195 m²

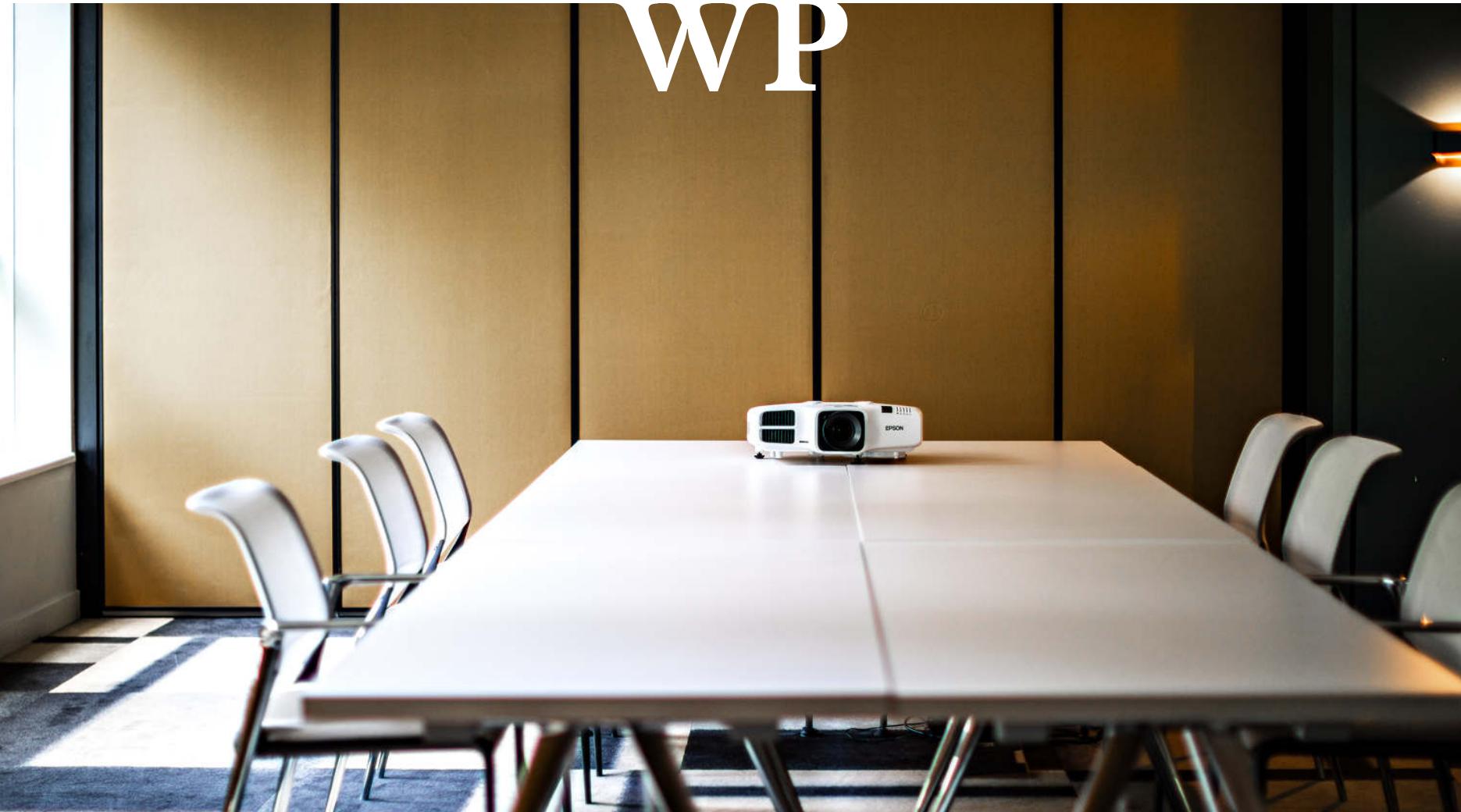
Disponibilité : Septembre 2020

Bailleur : Fab Group

Loyer : 540 € HT HC/m²/an

- surface atypique rénovée récemment
- très belle hauteur sous plafond
- climatisation
- RDC avec entrée indépendante, donnant sur cour
- climatisation partielle
- espace kitchenette
- double bloc sanitaires
- sous-sol : 3 box d'entretien - 1 salle de réunion - 2 places de parkings

WP



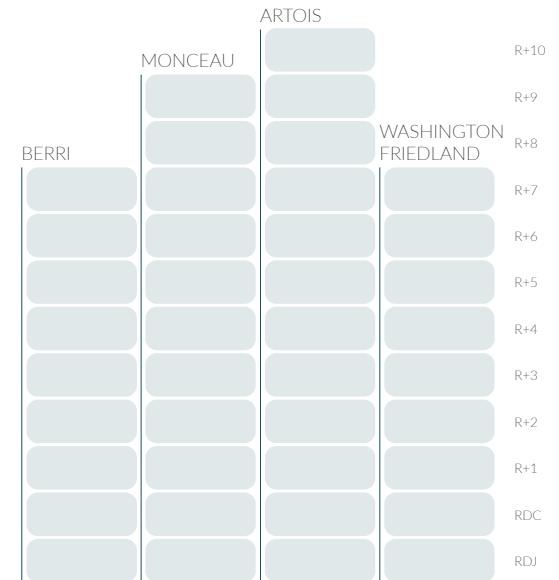
WP

Les transactions

WP

S
N
O
T
I
C
A
C
T
S
N
T
R
A
N
S
U
L

ANNÉE	DATE	PRENEUR	NOM DE L'IMMEUBLE	ADRESSE	VILLE	SUPERFICIE	LOYER / RATIO PAR M ²
2020	T2 2020	BRYAN CAVE LEIGHTON PAISNER	LIBERTY	36 rue La Fayette	Paris 09	3 280 m ²	770
2020	T2 2020	OGLETREE	INSIDE	58 bis rue La Boétie	Paris 08	996 m ²	790
2020	T1 2020	SONY	PRONY WAGRAM	118-112 avenue de Wagram	Paris 17	974 m ²	790 (est.)
2020	T1 2020	COMMERZBANK		86 boulevard Haussmann	Paris 08	1 529 m ²	760
2020	T1 2020	SQUAREPOINT OPERATING COMPANY		16 avenue Matignon	Paris 08	1 408 m ²	860
2020	T1 2020	PEGASYSTEM	PARIS TROCADERO	112-114 avenue Kléber	Paris 16	930 m ²	830
2019	T4 2019	INFRAVIA	WASHINGTON PLAZA	40-42 rue Washington	Paris 08	1 258 m ²	880
2019	T4 2019	REED SMITH	PARIS TROCADERO	112-114 avenue Kléber	Paris 16	1 831 m ²	800 (est.)
2019	T4 2019	VISA	83GA	83-85 avenue de la Grande Armée	Paris 16	3 006 m ²	760
2019	T4 2019	SPENDESK	GRAND CENTRAL	51 rue de Londres	Paris 08	2 160 m ²	nc
2019	T3 2019	BG2V		40-42 rue La Boétie	Paris 08	1 129 m ²	740
2019	T3 2019	SYNCHRONIC	PARIS BOURSE	113-119 rue Réaumur	Paris 02	1 388 m ²	730
2019	T3 2019	BALMAIN		52 rue d'Anjou	Paris 08	1 928 m ²	700
2019	T3 2019	APICIL EPARGNE	GRAND CENTRAL	51 rue de Londres	Paris 08	1 972 m ²	730
2019	T3 2019	ARDIAN	VENDÔME SAINT-HONORÉ	9 place Vendôme	Paris 01	1 852 m ²	850 (est.)
2019	T2 2019	IZIWORK	EAZY	21-23 rue de Châteaudun	Paris 09	1 499 m ²	680
2020	T1 2020	FTI CONSULTING		86 boulevard Haussmann	Paris 08	990 m ²	750
2019	T2 2019	TIBCO SOFTWARE	LE CENTORIAL	16-18 rue du 4 septembre	Paris 02	1 706 m ²	630
2019	T2 2019	UNEDIC	OIKOS	37-41 rue du Rocher	Paris 08	1 214 m ²	550
2019	T1 2019	NETFLIX	ÉDOUARD VII	11 place Édouard VII	Paris 09	2 511 m ²	800
2019	T1 2019	ADYEN	LE MADELEINE (ex les trois quartiers)	17-21 boulevard de la Madeleine	Paris 01	1 011 m ²	800

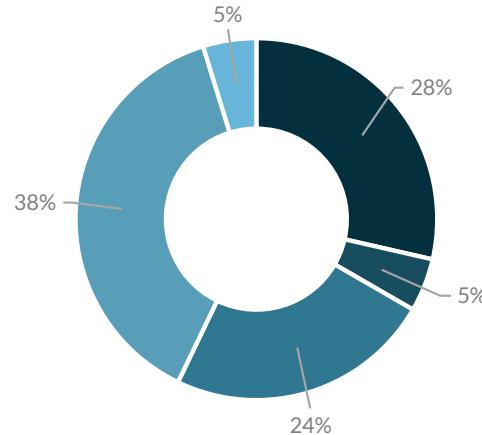


WP

21 transactions recensées

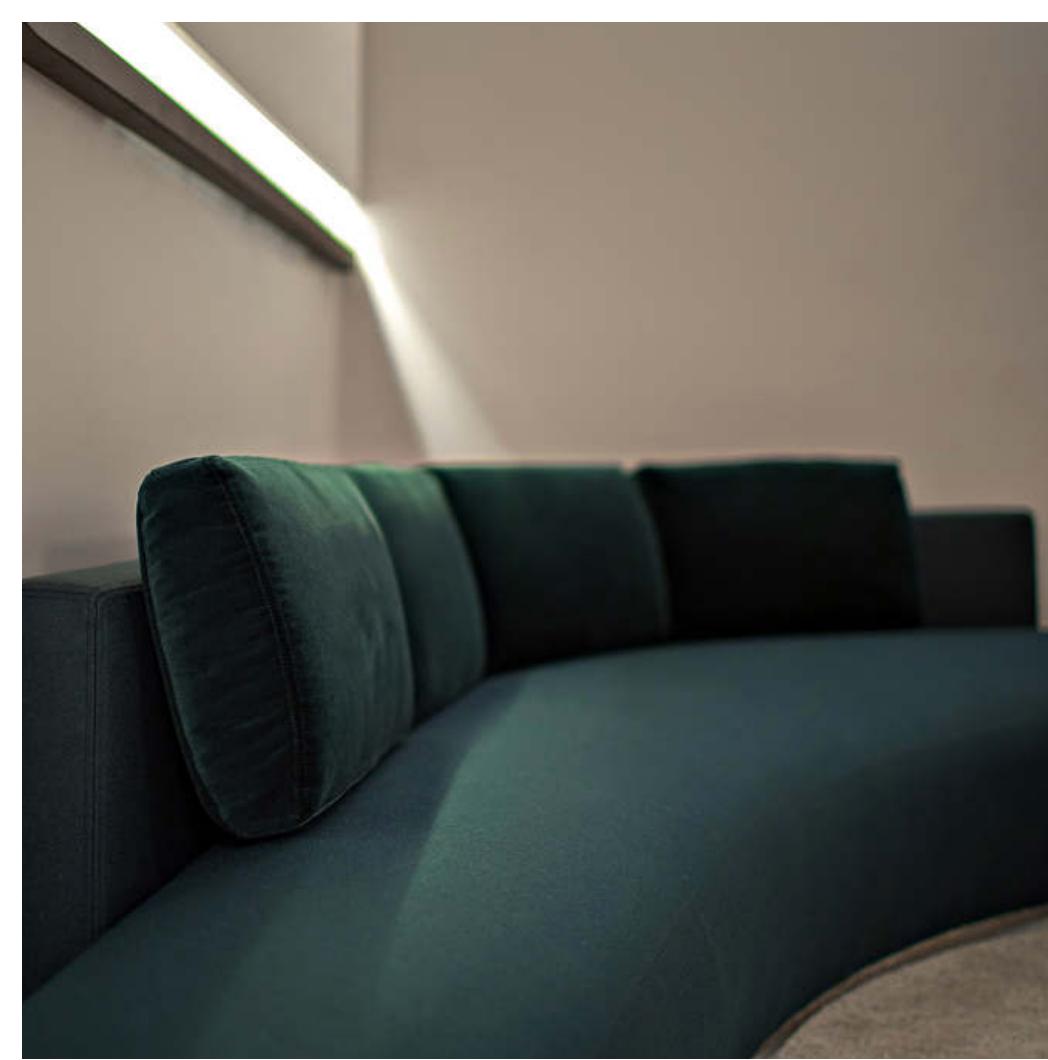
Surface moyenne 1 650 m² environ

Loyer moyen 750 € HT HC /M² /AN



Profil de l'utilisateur

- Technologies de l'information et de la Communication
- Communication - Création
- Financiers
- Juridique - Conseil
- Luxe



WP

WP

ANNÉE	TRIMESTRE	PRENEUR	ADRESSE	SURFACE	LOYER / RATIO PAR M ²
2020	T2	SATRIUN GROUP	11 rue du Chevalier de Saint-George 75008 Paris	126 m ²	500
2020	T2	SCAN AVOCATS	51bis rue de Miromesnil 75008 Paris	158 m ²	550
2020	T2	AVIO	4 avenue Bertie Albrecht 75008 Paris	187 m ²	580
2020	T2	BDK CAPITAL	28 rue Bayard 75008 Paris	104 m ²	800
2020	T2	CABINET JEAN LOUIS CHAUSSADE	109 boulevard Haussmann 75008 Paris	141 m ²	639
2020	T2	DAVLI	7 square du Roule 75008 Paris	200 m ²	615
2020	T2	SINGLE ORIGINS	29 boulevard de Courcelles 75008 Paris	150 m ²	489
2020	T2	USU ASPERA	12-14 rue de Rome 75008 Paris	175 m ²	630
2020	T1	LES PETITES CHOSES	21 rue d'Artois 75008 Paris	140 m ²	600
2020	T1	EDGAR PEOPLE	28 rue de Berri 75008 Paris	156 m ²	600
2020	T1	QOPIUS	61 rue de Ponthieu 75008 Paris	166 m ²	500
2020	T1	DWARF	14 rue Magellan 75008 Paris	175 m ²	515
2020	T1	BORIES ET PASQUALE NOTAIRES	29 rue de Miromesnil 75008 Paris	127 m ²	550
2020	T1	DEKRA PERSONNEL	85 boulevard Haussmann 75008 Paris	150 m ²	450
2020	T1	ENTOURAGE PARIS	133 boulevard Haussmann 75008 Paris	197 m ²	650
2020	T1	QUARTZ FINANCE	16 avenue Hoche 75008 Paris	152 m ²	750
2020	T1	TEILEN AVOCAT	72 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	103 m ²	580
2020	T1	VALEURS ASSURANCES	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	102 m ²	510
2020	T1	WAA & ASSOCIES	64-64 bis rue La Boétie 75008 Paris	175 m ²	650

19 transactions

Surface moyenne
152 m²Loyer moyen
587 € HT HC /m²/an

WP

ANNÉE	TRIMESTRE	PRENEUR	ADRESSE	SURFACE	LOYER / RATIO PAR M ²	NATURE DU CONTRAT
2020	T2	LEONTEQ	80 avenue Marceau 75008 Paris	285 m ²	620 € /m ²	Location
2020	T2	PIERRE INVEST	20 avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris	267 m ²	610 € /m ²	Location
2020	T2	SAAGIE	10-12 rue de Lincoln 75008 Paris	310 m ²	680 € /m ²	Location
2020	T1	NC	6 rue de Cambacérès 75008 Paris	282 m ²	530 € /m ²	Sous location
2020	T1	ARTES AVOCATS	10-12 rue Lincoln 75008 Paris	294 m ²	650 € /m ²	Location
2020	T1	ASSURED GUARANTY	71 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	264 m ²	630 € /m ²	Location
2020	T1	AYOMI	35 rue de la Bienfaisance 75008 Paris	316 m ²	650 € /m ²	Location
2020	T1	EASTDIL SECURED	9-15 avenue Matignon 75008 Paris	276 m ²	900 € /m ²	Location
2020	T1	ESTER	39 rue des Mathurins 75008 Paris	260 m ²	650 € /m ²	Location
2020	T1	HPC	14 rue Cambacérès 75008 Paris	280 m ²	680 € /m ²	Location
2020	T1	MOBILE CLUB	3 rue d'Édimbourg 75008 Paris	296 m ²	600 € /m ²	Location
2020	T1	NARBUTAS	3 avenue Hoche 75008 Paris	310 m ²	590 € /m ²	Location
2020	T1	UNITED PHARMACEUTICALS	55 avenue Hoche 75008 Paris	300 m ²	650 € /m ²	Location
2020	T1	WAYDEN	37 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris	271 m ²	700 € /m ²	Location

14 transactions

Surface moyenne
287 m²Loyer moyen
652 € HT HC /m²/an

Concurrents du duplex de 400 m²

Concurrents du 6^{ème} de 499 m²

AUTRES TRANSACTIONS

WP

Transactions 350 - 450 m² Paris 8^{ème} depuis janvier 2020

ANNÉE	TRIMESTRE	PRENEUR	ADRESSE	SURFACE	LOYER / RATIO PAR M ²	NATURE DU CONTRAT
2020	T2	NJJ HOLDING	65 rue d'Anjou 75008 Paris	388 m ²	750 € /m ²	Location
2020	T1	BARRE & ASSOCIES	2 avenue Hoche 75008 Paris	360 m ²	566 € /m ²	Location
2020	T1	LYNX PARTNERS	6 rue de Téhéran 75008 Paris	422 m ²	638 € /m ²	Location
2020	T1	RFG	77 boulevard Haussmann 75008 Paris	381 m ²	560 € /m ²	Location
2020	T1	VOYAGE PLUS	154 boulevard Haussmann 75008 Paris	409 m ²	520 € /m ²	Location

5 transactions

Surface moyenne
392 m²

Loyer moyen
606 € HT HC /m²/an

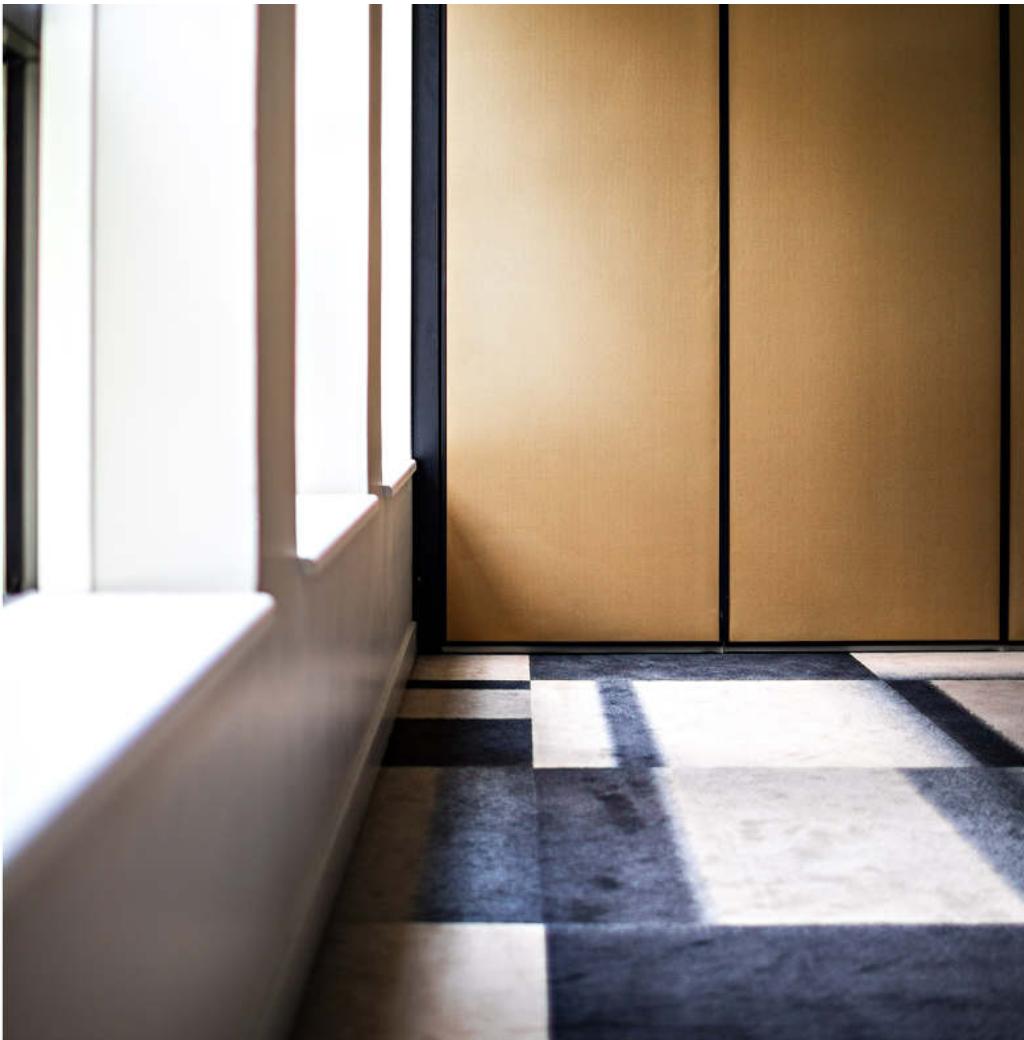
Transactions 450 - 550 m² Paris 8^{ème} depuis janvier 2020

ANNÉE	TRIMESTRE	PRENEUR	ADRESSE	SURFACE	LOYER / RATIO PAR M ²	NATURE DU CONTRAT
2020	T1	CENTERVIEW	16 avenue Matignon 75008 Paris	541 m ²	880 € /m ²	Sous location
2020	T1	ILIAD 7	31-33 rue de la Baume 75008 Paris	462 m ²	690 € /m ²	Location

2 transactions

Surface moyenne
502 m²

Loyer moyen
785 € HT HC /m²/an

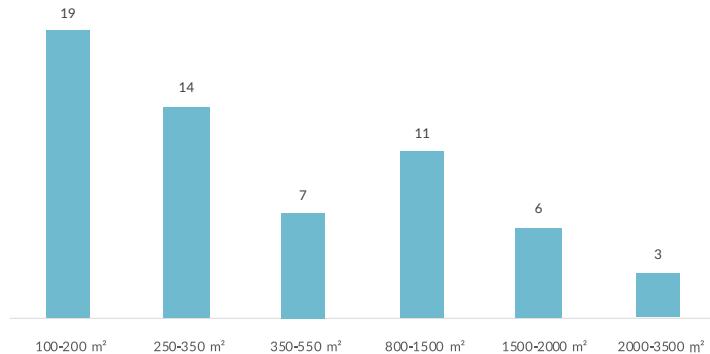


WP

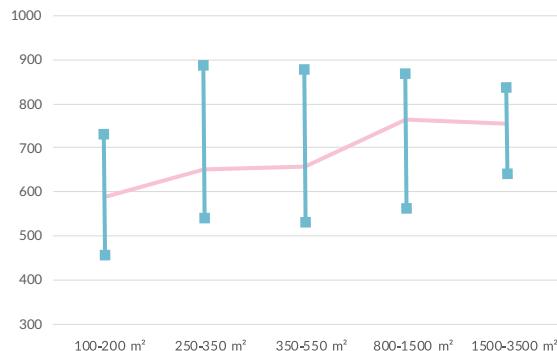
SYNTHÈSE TRANSACTION

S

Nombre de transactions



Loyer transacté selon surfaces



	100 - 200 m ²	250 - 350 m ²	350 - 550 m ²	800 - 1500 m ²	1500 - 3500 m ²
Nombre de transactions	19	14	7	11	9
Surface moyenne	151	286	423	1163	2 177
Valeur haute	800	900	880	880	850
Valeur basse	450	530	520	550	630
Moyenne	587	652	657	764	756

WP





Ecosystème par plateau



WP

LE POSITIONNEMENT DES GRANDS PLATEAUX

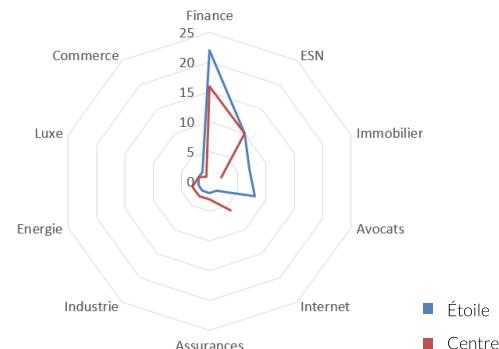
WP

LEURS ATOUTS

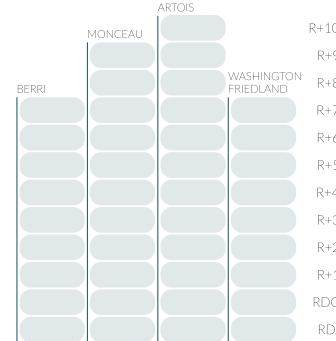
- Horizontalité
- Bureaux en 1^{er} étage
- Surfaces modulables
- Peu de porteurs
- Étages élevés et lumineux
- Rénovation haut de gamme
- Espaces extérieurs

LEURS CIBLES

Secteurs d'activités ayant transactés dans les centres d'affaires parisiens dans le QCA et dans le centre depuis 2015.



LES CIBLES ENDOGÈNES, IMPLANTÉES À PROXIMITÉ DANS DES IMMEUBLES DE STANDING



LES TRANSACTIONS SIMILAIRES 2020

Nombre de transactions
6 transactions recensées

Fourchette de loyer
790 à 860 € HT HC /m²/an

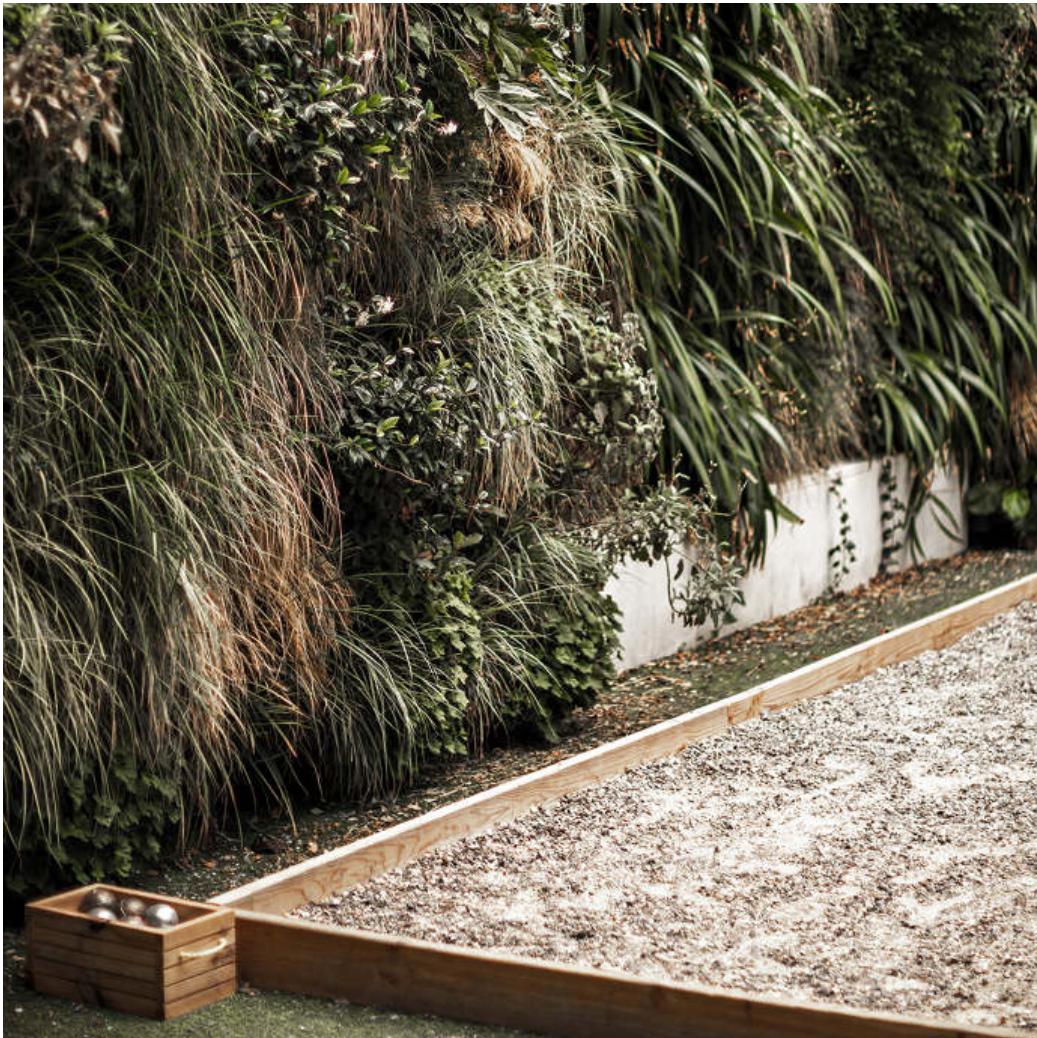
Loyer moyen
800 € HT HC /m²/an

LA CONCURRENCE

Nombre d'offres
13 offres

Fourchette de loyer
720 - 930 € HT HC /m²/an

Loyer moyen
813 € HT HC /m²/an



WP

SURFACE R+6

1 464,80 m²
Locataire précédent : SPB
Capacitaire : 109 personnes
Disponibilité : 1^{er} Mai 2021 (neuf)



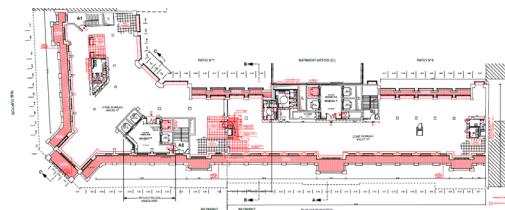
PLAN ACTUEL

ATOUT

131 m² de
terrasse
accessible

SURFACE R+7

1 187,80 m²
Locataire précédent : CANDRIAM
Capacitaire : 89 personnes
Disponibilité : 1^{er} Mai 2021 (neuf)



PLAN PROJETÉ

ATOUT

178 m² de
terrasse
accessible

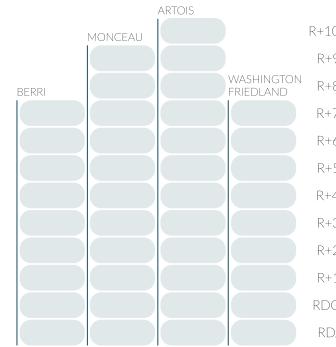
WP

VALEUR LOCATIVE

880 € HT HC/m²/an
+ RIE 25 €/m²/an HT

NOTRE CONVICTION

Commercialisation par étage
Tendance de loyer
AMBITIEUSE



NOS MISSIONS CUSHMAN & WAKEFIELD EN COURS

PICTET
1805

بنك أبوظبي الأول
FAB
First Abu Dhabi Bank

SILEX
Investment managers

FIDUCIM

VULCAIN



WP

MONCEAU (R+4, R+5 et R+6)

WP

LIBÉRATION LAGARDÈRE

Disponibilité : 1^{er} mai 2021

R+4 MONCEAU : 1 144 m² (plan ci-joint)

Capacitaire : 80 personnes (ratio 1/14,3 m²)

Double entrée palière

Point positif : 13 m² de balcon/terrasse

R+5 / R+6 : 2 076 m² (plan en cours d'élaboration)

R+5 MONCEAU : 1 577 m² (1 116 m² + 461 m² R+6 ARTOIS)

Locataires précédents : LAGARDÈRE / CONSTELLIUM

Capacitaire : 131 personnes (1/12 m²)

Double entrée palière

Point positif : 39 m² de terrasse

Horizontalité du plateau

R+6 MONCEAU : 499 m²

Capacitaire : 35 personnes (1/14 m²)

CIBLES

TaylorWessing

Talan⁺
The future is a playfield

racine
AVOCATS

Alvarez & Marsal

SOLUTECH
INGÉNIERIE INFORMATIQUE

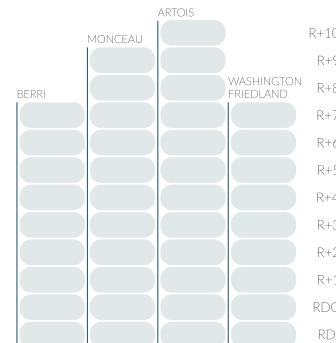
VALEUR LOCATIVE

860 € HT HC/m²/an

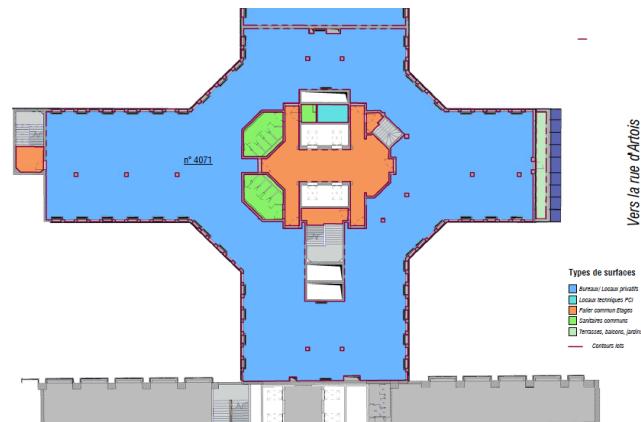
+ RIE 25 €/m²/an HT

NOTRE CONVICTION

- Commercialisation par étage
- Le plateau au R+5, 1 577 m², forme un lot unique
- Le plateau au R+6 : lot qui sera présenté avec le R+5 afin d'optimiser la valeur. Cependant il faudra rester opportuniste à la division. Peu de plateau inférieur < 500 m² dans des immeubles de services



PLAN R+4





WP

WP

Surface : 409 m²

Locataire précédent : LAGARDÈRE

Capacitaire : 44 personnes

Disponibilité : Juin 2021 (neuf)

SES ATOUTS

- Plateaux traversants
- Peu de surfaces inférieures à 500 m² dans des immeubles de service
- Très bon capacitaire, ratio 1 poste/9m²
- Un duplex peut créer un effet « coup de cœur »

CIBLES

Identiques à celle des grands plateaux



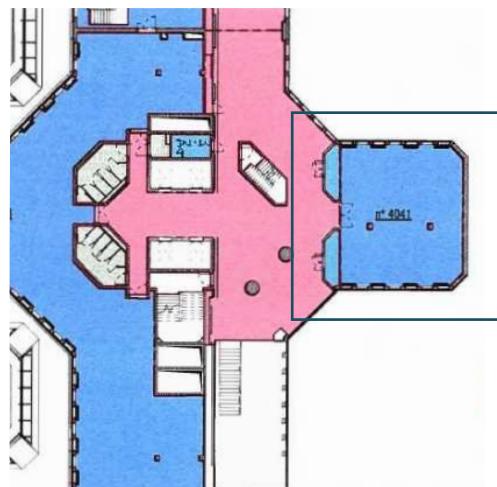
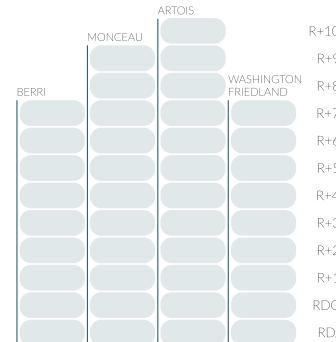
GoldenBees
Programmatic Recruitment Platform



VALEUR LOCATIVE

750 € HT HC/m²/an

+ RIE 25 €/m²/an HT





WP

WP

Surface : 956 m²
 Capacitaire : 90 personnes
 Ancien locataire : NBC
 Disponibilité : Août / Septembre 2020 (neuf)

SES ATOUTS

- Open – space
- Atypique
- Accès direct sur jardin
- Beaux volumes

POINTS DE VIGILANCE

- Monoexposition
- Skydomes
- Plateau profond donc peu modulable
- RDC

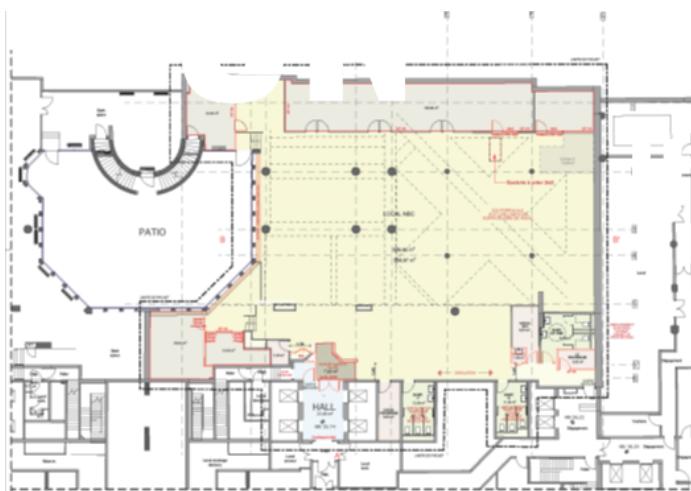
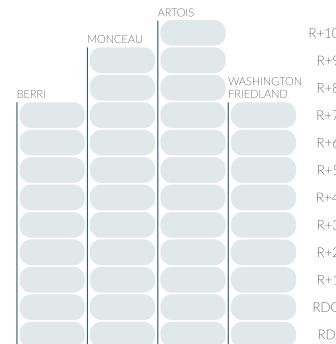
CIBLES

Start Up, établissements au service du numérique, show room



VALEUR LOCATIVE

700 € HT HC/m²/an
 + RIE 25 €/m²/an HT





WP

MONCEAU (RDC)

WP

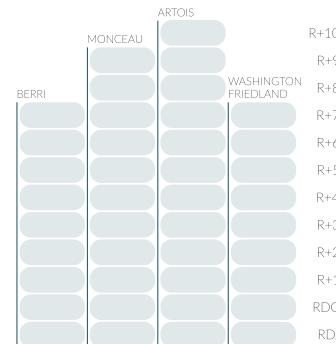
Surface : 301 m²
Locataire précédent : LAGARDÈRE
Capacitaire : 30 personnes
Disponibilité : Mai 2021 (neuf)

POINTS DE VIGILANCE

- Éclairage zenithal
- Plateau situé en face à l'auditorium, il peut y avoir beaucoup de flux

VALEUR LOCATIVE

550 € HT HC/m²/an
+ RIE 25 €/m²/an HT



CIBLES

Restreinte du fait de l'absence de fenêtres ouvrantes :
Société de production, petit show room, société ayant une population nomade



NOTRE CONVICTION

Réversibilité de la surface : zone de coworking accessible pour les locataires du Patrimoine SFL qui ont un rendez-vous à Paris dans le secteur.

SOCIÉTÉ DE PRODUCTION





WP

WASHINGTON (RDC)

WP

Surface : 209 m²

Locataire précédent : LE PAPE

Disponibilité : Septembre 2020 (neuf)

POINTS DE VIGILANCE

- RDC sur rue
- Luminosité
- Sanitaires dans les parties communes

VALEUR LOCATIVE

580 € HT HC/m²/an

+ RIE 25 €/m²/an HT

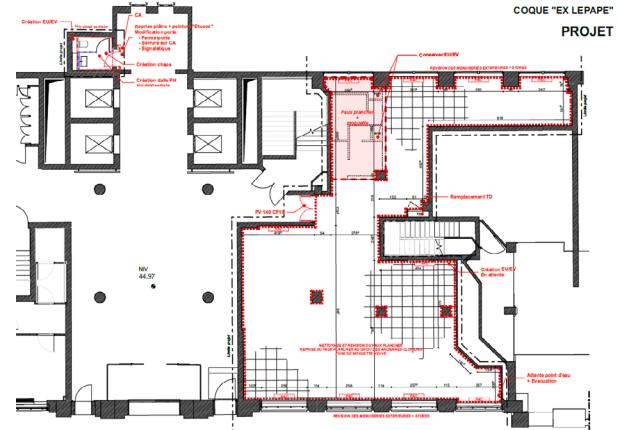
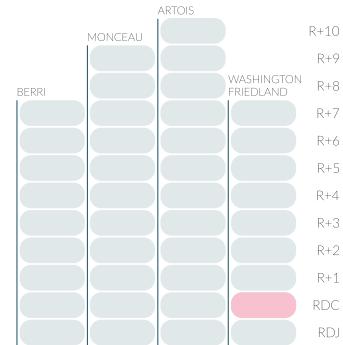
CIBLES

Voisin, première implantation, bureau de représentation, jeune structure qui sort d'un coworking ou locataire de l'immeuble

ASKLEPIOS ADVISORS



JAMES HOWES & CO
EXPERTS COMPTABLES - CHARTERED ACCOUNTANTS



WP



WP

La
valeur

NOTRE PROPOSITION DE VALORISATION

WP

Valeur de présentation prenant en compte un montant de charges de inférieur à 70 € HT/m²/an.
Quote-part de parties communes 15 % environ.

ÉTAGES	SURFACES	LOYER DE PRÉSENTATION	LOYER R.I.E.	SURFACES ESPACES POLYVALENTS	LOYER ESPACES POLYVALENT	SURFACE ESPACES NOUVELLES MOBILITÉS	LOYER ESPACES NOUVELLES MOBILITÉS
WASHINGTON / FRIEDLAND							
R+7	1187,8 m ² + 178 m ² terrasses	880 € m ² /an HT HC	25 € m ² /an HT HC	15,6 m ²	500 € m ² /an HT HC	24 m ²	300 € m ² /an HT HC
R+6	1464,6 m ² + 131 m ² terrasses	880 € m ² /an HT HC		19,5 m ²		30 m ²	
RDC	209 m ²	580 € m ² /an HT HC		-		-	
MONCEAU							
R+6	499 m ²	860 € m ² /an HT HC	25 € m ² /an HT HC	26 m ²	500 € m ² /an HT HC	42 m ²	300 € m ² /an HT HC
R+5	1577 m ² + 39 m ² balcons	860 € m ² /an HT HC		14,3 m ²		23 m ²	
R+4	1144 m ² + 13 m ² balcons	860 € m ² /an HT HC		5,7 m ²		8 m ²	
Duplex RDC/R+1	409 m ²	750 € m ² /an HT HC		4,3 m ²		6 m ²	
RDC	301 m ²	550 € m ² /an HT HC		13,6 m ²		19 m ²	
RDJ	956 m ²	700 € m ² /an HT HC					
TOTAL	7747 m²						
	Emplacements de parking	2500 €/U HT HC					

Le loyer des surfaces disponibles au 2T 2021 sera à adapter en fonction :

- de l'évolution du marché
- sous réserve de visite des étages
- des travaux effectués

S

Valeur de présentation prenant en compte un montant de charges d'environ 70€ HT/m²/an ainsi qu'une quote-part de parties communes de 15 % environ.

TYPE DE BAIL

- Bail commercial 3/6/9 ans pour les surfaces inférieures à 500 m²
- Bail 6/9 ans pour les surfaces supérieures à 500 m²

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

- Tendance haussière depuis la sortie du confinement



MANDAT CO-EXCLUSIF

DURÉE

12 mois - Le mandat pourra se renouveler par période de 3 mois.

HONORAIRES

15 % HT du loyer économique moyen de la première période ferme.

INCENTIVES

- Durée : 1 % des honoraires versés pour un bail supérieur à 6 ans.
- Rapidité : 1 % des honoraires versés dans le cas d'une durée de commercialisation inférieure ou égale à 3 mois.

RÉPARTITION DES HONORAIRES MANDANT

Répartition entre les mandataires :

- 80 % pour l'agent traitant qui conserve la totalité des incentives
- 20 % pour le co-mandataire

En cas d'intervention d'un tiers confrère pour les lots supérieurs à 500 m²*

*Pour les lots inférieur à 500 m² pas de rémunération tiers-agent

La rémunération fixe versée par le mandant se répartira de la façon suivante :

- 30 % des honoraires versés par le bailleur pour l'agent tiers, qui conserve les honoraires preneur
- 60 % des honoraires versés par le bailleur pour le mandataire + incentives
- 10 % des honoraires versés par le bailleur le co-mandataire

WP

Le
marketing



UN ACTIF
EMBLÉMATIQUE
DU QUARTIER
D'AFFAIRE PARISIEN

OBJECTIFS

- Mettre en valeur les nouveaux services adaptés aux nouveaux usages et inspirés des codes de l'hôtellerie
- Créer de la notoriété sur l'immeuble
- Communiquer sur une image :
 - Prime
 - Moderne
 - Créatrice de capital humain, de communauté
 - Un emblème Parisien



WP

MAQUETTE, VISITÉ VIRTUELLE, VUE 360°

Les surfaces sont nombreuses et le Washington Plaza est un grand actif complexe à comprendre.

- Créer des outils didactique, de compréhension de l'immeuble : maquette ou stacking plan afin de pouvoir se repérer facilement dans l'immeuble et visualiser les surfaces disponibles.
- Réaliser des matterports des nouveaux services et des surfaces à louer.
- Shooting professionnel des parties communes et des services.
- Vue 360° des services et des extérieurs.



WP

ENTRER DANS LE
WASHINGTON
PLAZA,
UNE EXPÉRIENCE !

- S'inspirer des codes de l'hôtellerie pour faire vivre une véritable expérience aux utilisateurs lors des visites et aux collaborateurs qui travaillent dans l'immeuble.
- Créer une ambiance totalement brandé « Washington Plaza » :
 - Une identité olfactive – parfum d'intérieur prime diffusé dans le lobby du Washington Plaza
 - Une identité musicale – un son dédié à l'immeuble qui le représente (et une playlist dédié au Washington Plaza)
 - Des objets brandés (cup, carnet...) à remettre aux personnes qui rentrent dans l'immeuble



WP

EXPLOITER DES VERBATIMS

- Faire une interview des utilisateurs satisfaits et fidèles du Washington Plaza.
- Récupérer des verbatims de la part des décideurs sur leurs utilisations et ce qu'ils apprécient sur le Washington Plaza.

Exploiter les verbatims à travers différents outils :

- Vidéos chroniques (web-série)
- Utiliser les interviews dans le magazine « Art de Vivre » du Washington Plaza
- Diffuser les vidéos et les interviews sur le site internet de l'immeuble et sur le compte linkedin de SFL



WP

UN
MAGAZINE
« ART DE VIVRE »

À l'image des grandes chaînes d'hôtel, avoir un magazine présentant l'Art de Vivre du Washington Plaza.

Un magazine avec 2 versants :

- Un versant business (Capital Humain, Capital Business)
- Un versant lifestyle (Capital bien-être, Capital Culture...)

Un partie testimonial qui permettrait aux utilisateurs satisfaits et fidèles de l'immeuble de parler de leur vision du Washington Plaza dans ce magazine

On peut réutiliser la magazine interne du Washington Plaza (ou une version hors-série adaptée) que l'on pourrait remettre avec la brochure à chaque futur prospect pour lui montrer comment la communauté du Washington Plaza existe dans l'immeuble.



WP

CRÉER UNE WEB-SÉRIE

- Créer une web-série ultra qualitative alternant des scènes de vie, des scènes illustratives et des verbatims des utilisateurs en voix-off.

Créer un dizaine de vidéos qualitatives :

- Avec un travail de l'image, un travail des plans
- Avec de véritables acteurs pour faire les voix-off
- Avec l'utilisation du story-telling pour ne pas seulement montrer l'immeuble mais raconter son histoire, et finalement ses histoires. (les histoires de ses utilisateurs et les histoires de vie de tous les collaborateurs).



WP

UN
SITE
DÉDIÉ

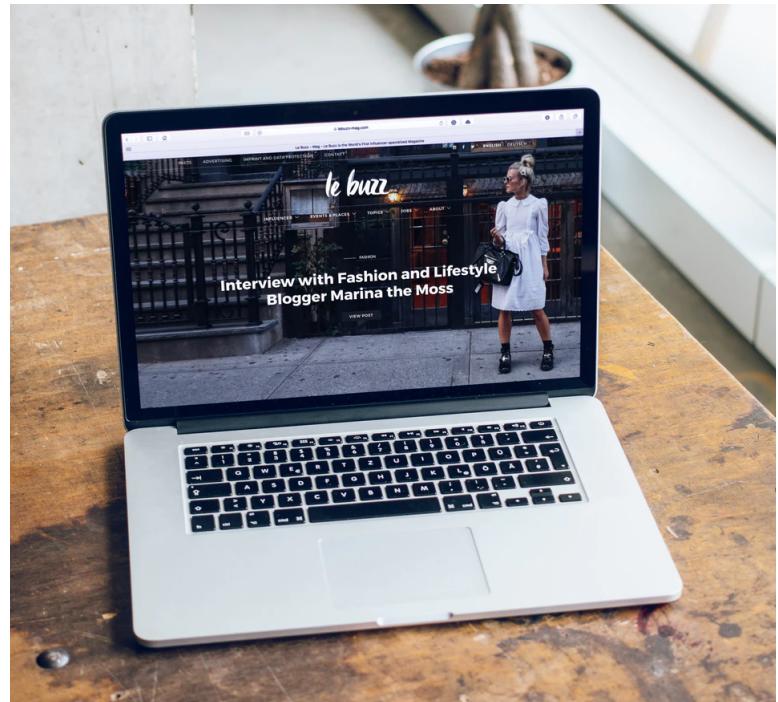
Le Washington Plaza :

- Un actif de 40 000 m²
- Un centre d'affaire hyper-moderne
- Des services pointus et trendy

Il faut une présence digitale avec un site internet complet

Cela permettra de centraliser tous les outils pour bien comprendre l'actif :

- Les chroniques vidéo.
- Une Maquette de l'immeuble.
- Les visites virtuelles des services et des plateaux disponibles.

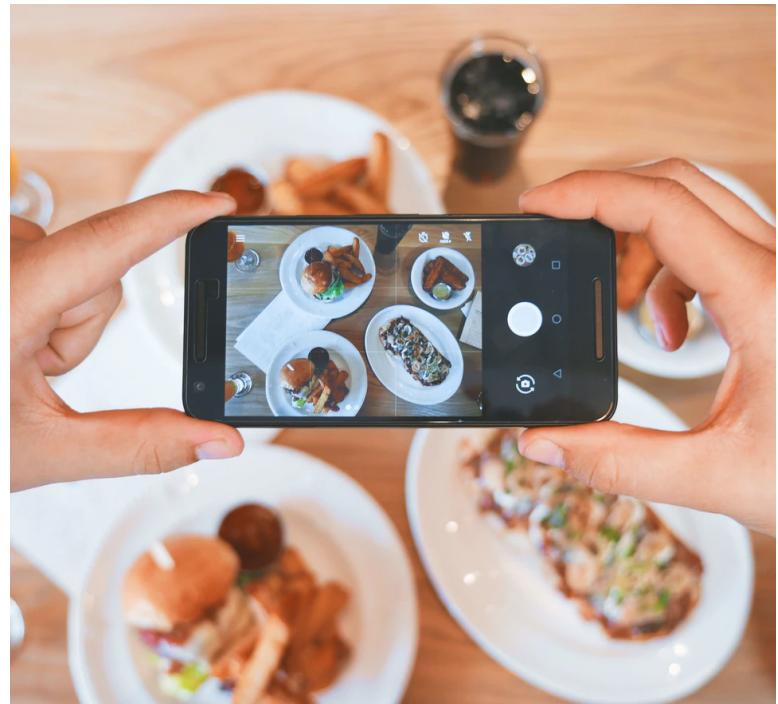


WP

LES RÉSEAUX SOCIAUX

L'un des atouts du Washington Plaza est la création d'une communauté, d'un Capital Humain au sein du business center.

- Créer un hashtag dédié à l'immeuble et proposer aux utilisateurs de repartager leurs expériences au Washington Plaza grâce à ce hashtag.
- Créer un concours à destination des collaborateurs pour les encourager à partager (exemple un abonnement au fitness pour les meilleures photos...).



WP

UNE PERFORMANCE ARTISTIQUE ... DANS LA CONTINUITÉ DE HORIZON CHROMATIQUE

- Inviter les prospects et les confrères pour leur présenter l'immeuble.
- Prévoir une performance artistique dans la continuité de Horizon chromatique et proposer aux invités de prendre des photos de la communauté « Washington Plaza ».
- Envoyer les photos sur un écran digital pour former un visuel par exemple la façade de l'immeuble.



WP

CONTENUS

Créer l'identité de l'immeuble et ses éléments de valorisation.

- Visite Virtuelle / Matterport
- Maquette / Stacking plan
- Reportage photos
- Space planning des plateaux (version open space / version cloisonné)

COMMERCIALISATION

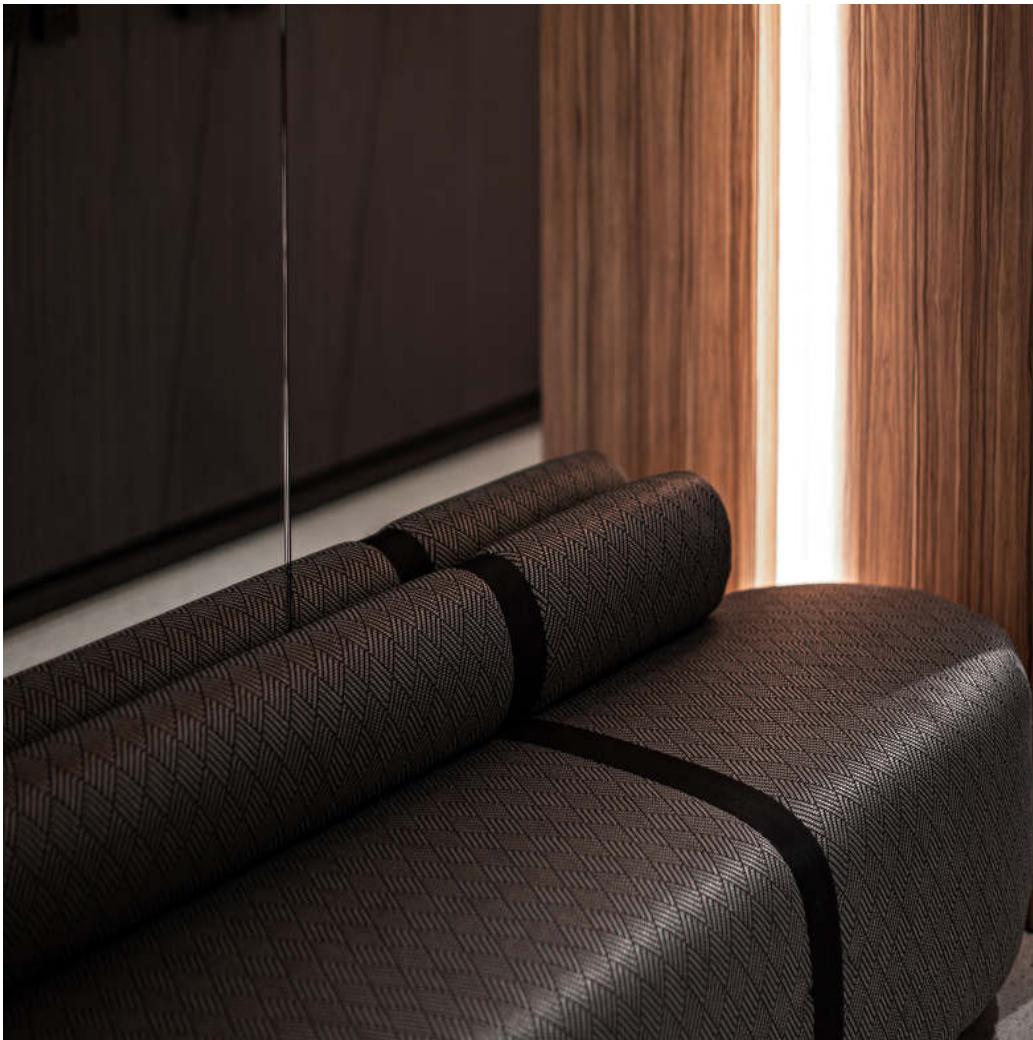
Permettre à l'utilisateur de se projeter dans l'actif et de la visualiser.

- Site internet
- Magazine « Washington Plaza
- Chroniques Vidéo

COMMUNICATION

Faire connaître et développer la notoriété auprès des entreprises.

- Construire l'identité de marque – Charte Graphique des nouveaux services
- Événement – Performance artistique digitale
- Envoi du magazine aux potentiels prospects
- Campagne Réseaux Sociaux sponsorisées



Merci

WP

Annexes



WP

WP



ÉTOILE SAINT-HONORÉ
21 rue Balzac
75008 Paris
1 781 m² div.
1 301 m² au 2^{ème} étage
480 m² au 4^{ème} étage

780 € HT HC/m²/an
Immédiate



PARIS BOURSE
113-119 rue Réaumur
75002 Paris
2 460 m² div.
1 649 m² au 3^{ème} étage
750 € HT HC/m²/an (estimation)

811 m² en mezzanine
700 € HT HC/m²/an
R.I.E. 20 € HT HC/m²/an
Immédiate



LE CENTORIAL
16-18 rue du 4 Septembre
75002 Paris
2 992 m² div.
1 200 m² au 5^{ème} étage
1 792 m² au 6^{ème} étage

750-780 € HT HC/m²/an
R.I.E. 20 € HT HC/m²/an
Après accord



CARRÉ SAINT-HONORÉ
56A rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
1 175 m² non div.
800 € HT HC/m²/an
Septembre 2020



83 GA
83 avenue de la Grande Armée
75016 Paris
1 921 m² div. à partir de 403 m²
1 111 m² au R+1
720 € HT HC/m²/an

403 m² en RDC
590 € HT HC/m²/an
R.I.E. 25 € HT HC/m²/an
Quote part de mobilité
1,41% de la surface louée à
350 € HT HC/m²/an
Immédiate



24 rue des Capucines
75002 Paris
2 479 m² div.
800 € HT HC/m²/an
Octobre 2020

WP



CAPV
52-54 rue de la Victoire
75009 Paris

17015 m² div.

2000 m²
750 € HT HC/m²/an

R.I.E. 25 € HT HC/m²/an
2T 2021



SQUARE ÉDOUARD VII
3 square Édouard VII
75009 Paris

2 972 m² non div.

760 € HT HC/m²/an
R.I.E. 25 € HT HC/m²/an
Septembre 2020



17 avenue Hoche
75008 Paris
2 275 m² div. à partir de 1 000 m²
870 € HT HC/m²/an
Décembre 2020



RIO
2 place de Rio de Janeiro
75008 Paris
8 620 m² div.
Étage courant 1 250 m² environ
930 € HT HC/m²/an
Juin 2021



MAISON BAYARD
22-24 rue Bayard
75008 Paris

8 144 m² div.

Étage courant 1 500 m² environ
880 € HT HC/m²/an
Septembre 2021



6-8 boulevard Haussmann
75009 Paris
1 350 m² non div.

830 € HT HC/m²/an
R.I.E. 25 € HT HC/m²/an
4T 2020



83 MARCEAU
83-85 avenue Marceau
75016 Paris
1 429 m² non div.

4T 2021



WP

WP



1 rue de la Paix
75002 Paris
1 900 m² div. à partir de 268 m²
À partir de 810 € HT HC/m²/an



21 rue de la Paix
75002 Paris
1 725 m² div. à partir de 459 m²
Entre 780 et 850 € HT HC/m²/an



10-12 place Vendôme
75001 Paris
1 051 m² div. à partir de 400 m²
Entre 780 et 830 € HT HC/m²/an



18-20 avenue Matignon
75008 Paris
489 m²
800 € HT HC/m²/an



ÉTOILE SAINT-HONORÉ
21-25 rue Balzac
75008 Paris
480 m² au 4^{ème} étage
780 € HT HC/m²/an



36 rue Marbeuf
75008 Paris
482 m²
790 € HT HC/m²/an



12 cours Albert 1^{er}
75008 Paris
486 m²
720 € HT HC/m²/an
R.I.E. 20 € HT HC/m²/an



1 boulevard de la Madeleine
75009 Paris
415 m²
690 € HT HC/m²/an

WP



10 boulevard Haussmann
75009 Paris

861 m² div. à partir de 364 m²
700 € HT HC/m²/an



15 rue Laborde
75008 Paris

1070 m² div. à partir de 517 m²
700 € HT HC/m²/an



42 avenue Montaigne
75008 Paris

594 m² div. à partir de 275 m²
690 € HT HC/m²/an



12 rue de Berri
75008 Paris

300 m²
750 € HT HC/m²/an



5 rue Alfred de Vigny
75008 Paris

405 m²
695 € HT HC/m²/an



28-32 avenue Victor Hugo
75016 Paris

574 m²
780 € HT HC/m²/an
R.I.E. 20 € HT HC/m²/an



47 avenue George V
75008 Paris

410 m²
660 € HT HC/m²/an



LE CENTORIAL
75002 Paris

742 m² div. à partir de 298 m²
660 € HT HC/m²/an



WP

WP



13 rue du Dr Lancereaux
75008 Paris

220 m²

780 € HT HC/m²/an



21 rue d'Artois
75008 Paris

144 m²

570 € HT HC/m²/an



58 bis rue de la Boétie
75008 Paris

184 m²

660 € HT HC/m²/an



47 rue de Ponthieu
75008 Paris

110 m²

680 € HT HC/m²/an



4 avenue Bertie Albrecht
75008 Paris

187 m²

580 € HT HC/m²/an



23-25 rue de Berri
75008 Paris

155 m²

610 € HT HC/m²/an



266 rue du Fg Saint-Honoré
75002 Paris

195 m²

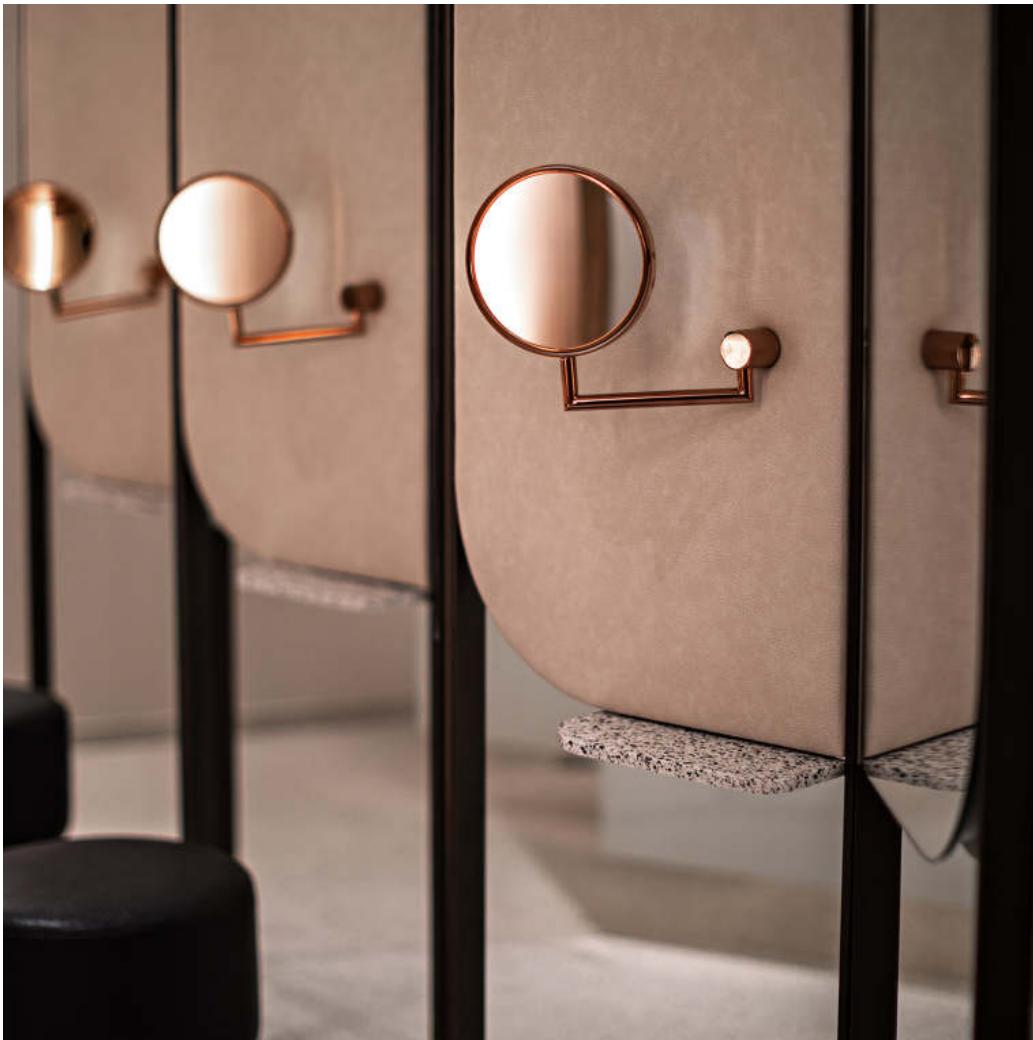
540 € HT HC/m²/an



5 rue Washington
75008 Paris

152 m²

592 € HT HC/m²/an



WP

WP