

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## ÎLE-DE-FRANCE

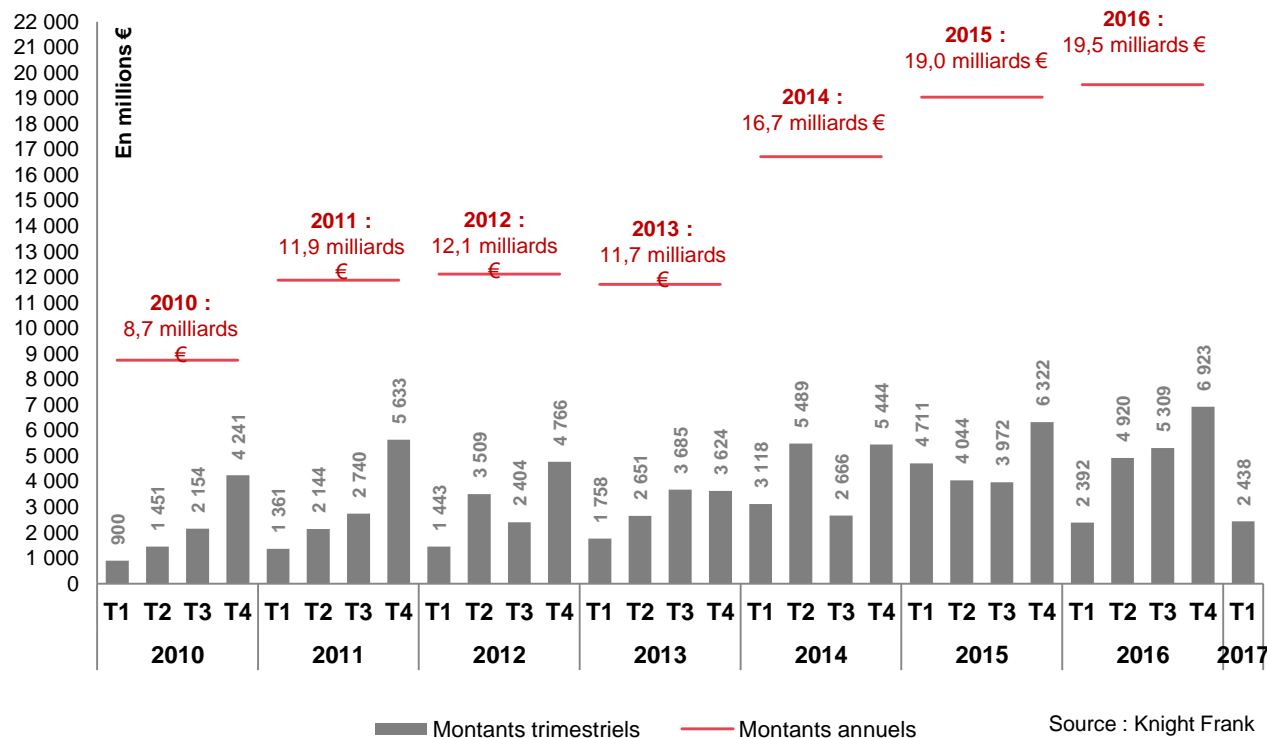
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017

### Volumes investis en Ile-de-France

**2,4** milliards d'€ pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2017

Source : Knight Frank

- ♦ + 2%: après une fin d'année 2016 en fanfare, le marché reprend son souffle. Le volume investi au cours du 1<sup>er</sup> trimestre en Ile-de-France dépasse les 2,4 milliards d'€, en légère hausse par rapport au début 2016
- ♦ Les actifs de bureaux restent ultra-dominants bien que les commerces soient attractifs et conservent une représentation supérieure à celle habituellement observée (hors 2016)
- ♦ Les investisseurs domestiques contrôlent toujours l'essentiel des volumes investis (64% au 1<sup>er</sup> trimestre), avec toutefois une progression d'autres investisseurs de la zone €.
- ♦ Plus de la moitié des volumes investis a été placée au travers d'opérations de 100 à 200 millions d'€, traduisant une réduction de la taille unitaire des transactions
- ♦ Ce début 2017 est néanmoins marqué par la mise sur le marché de bon nombre d'opérations, notamment d'envergure, appelées à se conclure au cours des deux trimestres prochains, ce qui laisse augurer d'une nouvelle année à forts volumes d'investissement.



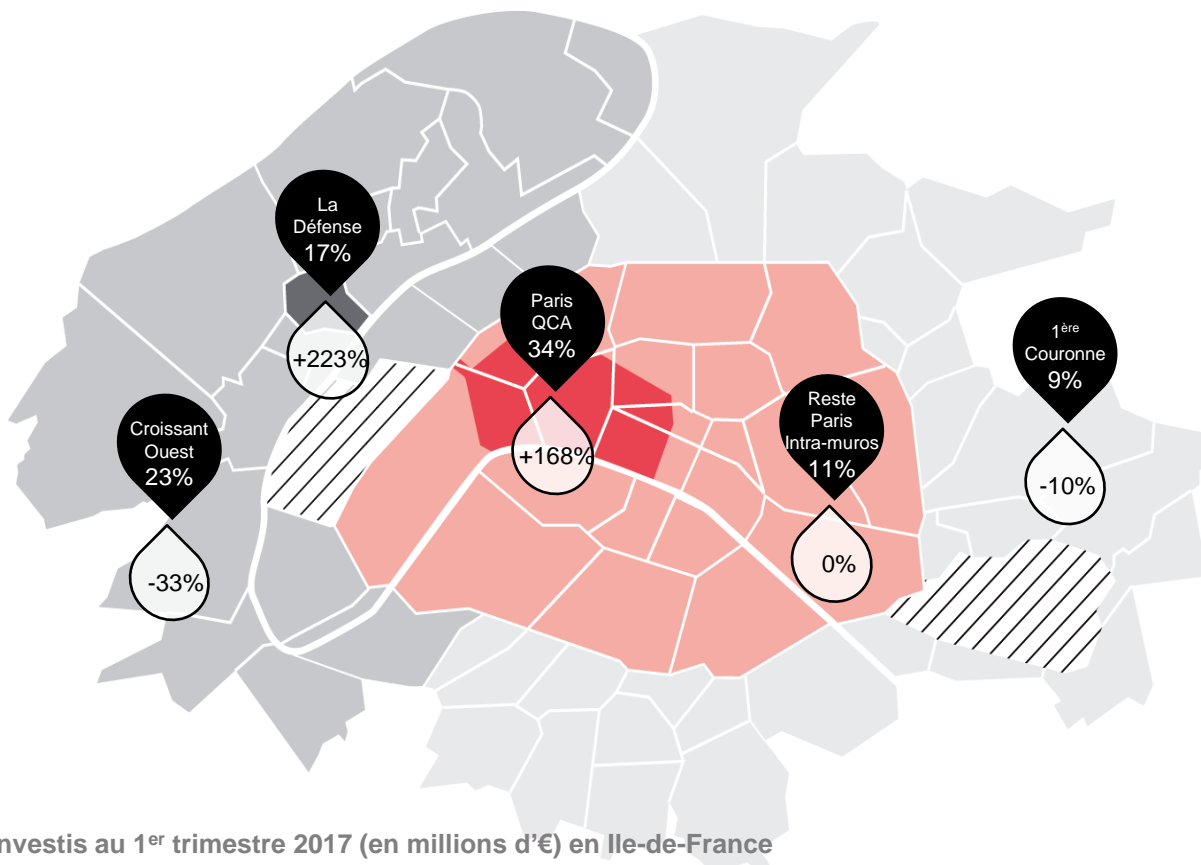
Source : Knight Frank

### Géographie des volumes investis

## Forte activité

sur le QCA et à La Défense

Source : Knight Frank



Part en % dans les volumes Investis en Île-de-France en 2017  
 Évolution en % des volumes Investis en 2017 par rapport à 2016

Répartition des volumes investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 (en millions d'€) en Ile-de-France

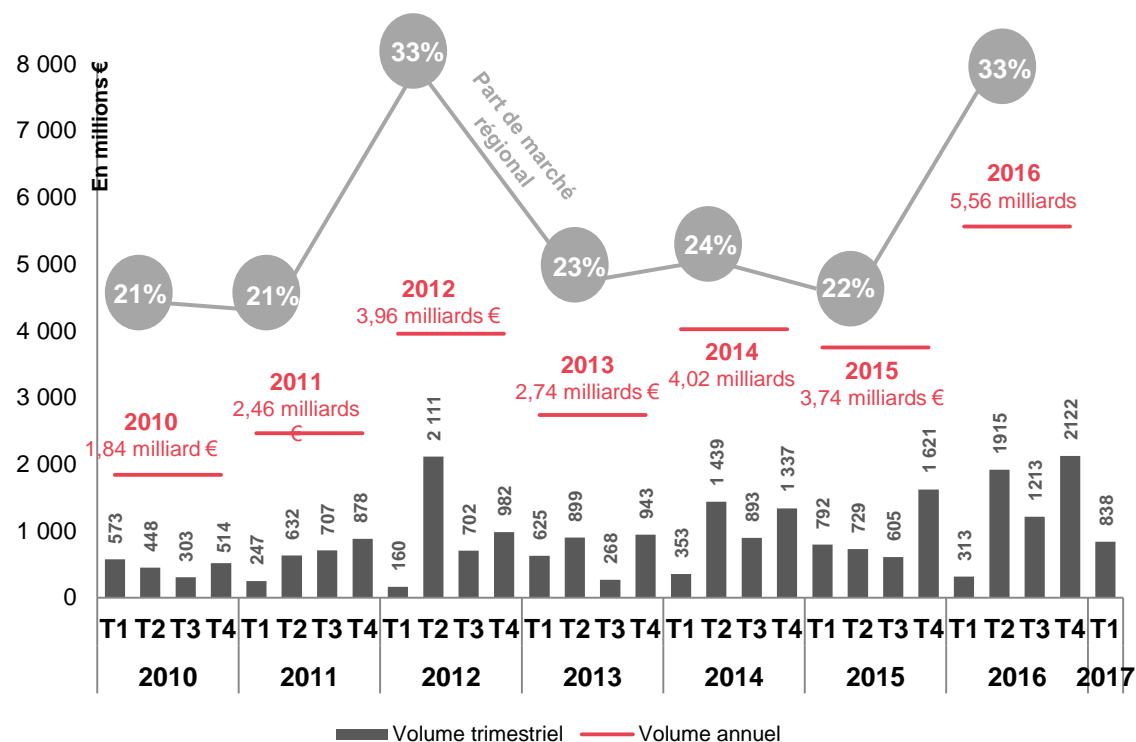
Paris QCA	Reste Paris Intramuros	La Défense	Croissant Ouest	1 <sup>ère</sup> Couronne	Autres	Total Île-de-France
838	278	426	563	217	116	2 438

### Focus QCA

## Dynamique intacte sur le QCA

Source : Knight Frank

- ♦ L'année 2017 s'annonce sous les meilleurs auspices pour le QCA puisque le volume qui y a été investi au cours des 3 premiers mois est en forte hausse par rapport au début 2016 (+168%).
- ♦ Le QCA conserve ainsi une part dans l'activité régionale (34%) très supérieure à celle qui est la sienne habituellement et qui témoigne de l'attrait qu'il exerce auprès des investisseurs.
- ♦ Le succès du QCA reste toutefois soumis à un aléa : celui de la disponibilité d'actifs à la vente et de la concrétisation d'un ou de quelques grands deals. Il n'est ainsi pas évident que la performance de 2016 soit facilement égalable, tant elle avait été dynamisée par la concrétisation d'une transaction de taille inhabituelle (1 milliard d'€). De nombreuses cessions se profilent néanmoins pour les prochains mois et permettent de rester optimistes.
- ♦ Les investisseurs demeurent particulièrement friands d'immeubles du QCA offrant une forte composante commerce en pied d'immeuble.



## Exemples de transactions

Source : Knight Frank

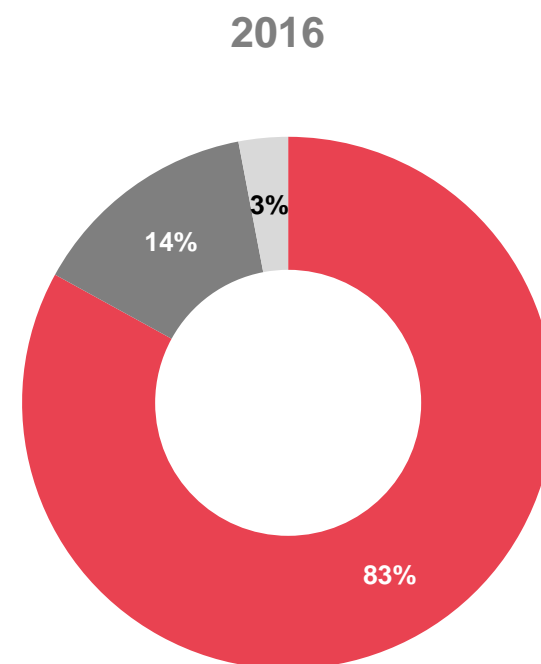
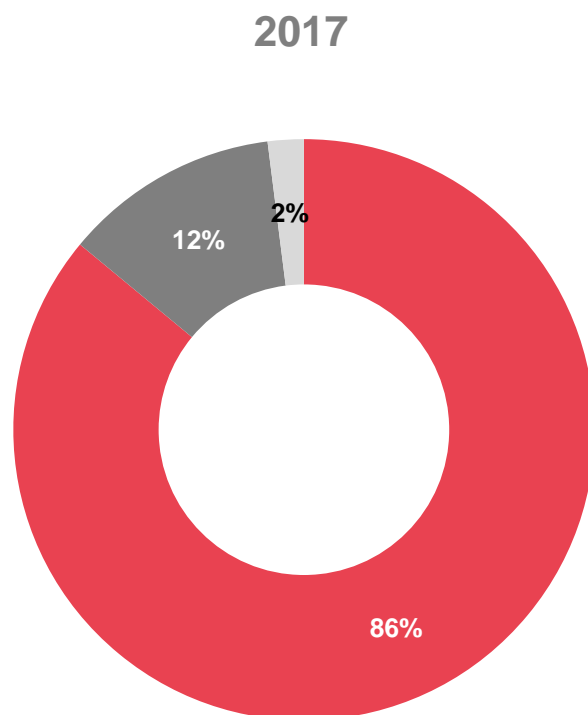
Date	Immeuble	Type d'actif	Secteur géographique	Surface	Prix (en millions d'€)	Acheteur	Vendeur
Janv. 2017	Grand Central Saint-Lazare	Bureaux	QCA	23 000	335	Union Investment	The Carlyle Group
Janv. 2017	112-122 avenue Emile Zola	Bureaux	Paris 14/15	20 000	165	Société Foncière Lyonnaise	SMABTP
Mars 2017	102 avenue des Champs Elysées	Commerces	QCA	687	115	AEW Europe	Thor Equities
Fév. 2017	Nework	Bureaux	Croissant Ouest	21 000	100	Générale Continentale Investissements	Eiffage Immobilier & Altarea Cogedim
Fév. 2017	Tour Eria	Bureaux	La Défense	26 000	70	Altafund	The Carlyle Group
Janv. 2017	6 rue de la Paix	Commerces	QCA	740	65	Redevco	Savills AM
Fév. 2017	Horizon Défense	Bureaux	Croissant Ouest	16 000	60	UBS Real Estate	DeAWM

Répartition par types d'actifs

## Domination des bureaux

& maintien de l'appétit pour le commerce

Source : Knight Frank



■ Bureaux ■ Commerces ■ Activité

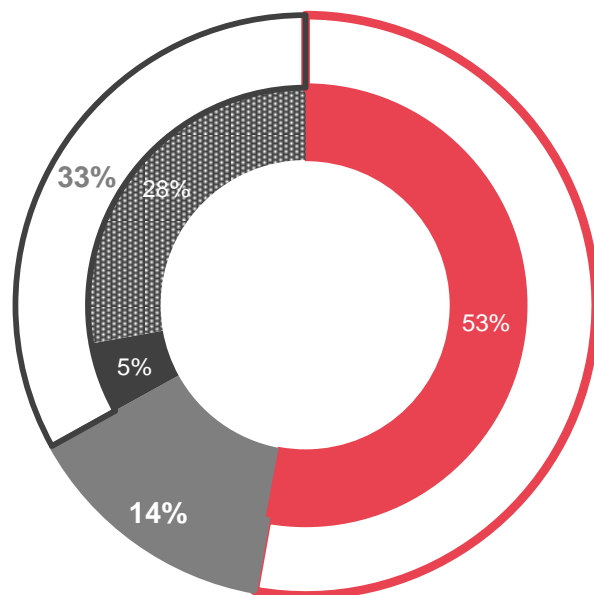
Répartition par profils de risque

## Le Core reste majoritaire

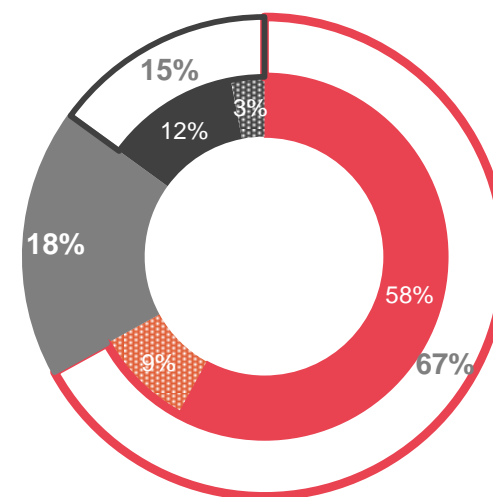
mais le Value Added connaît un regain

Source : Knight Frank

2017



2016



■ Core  
■ Value Added / blanc  
■ Dont VEFA prélouées  
■ Core Plus  
■ Dont VEFA en blanc

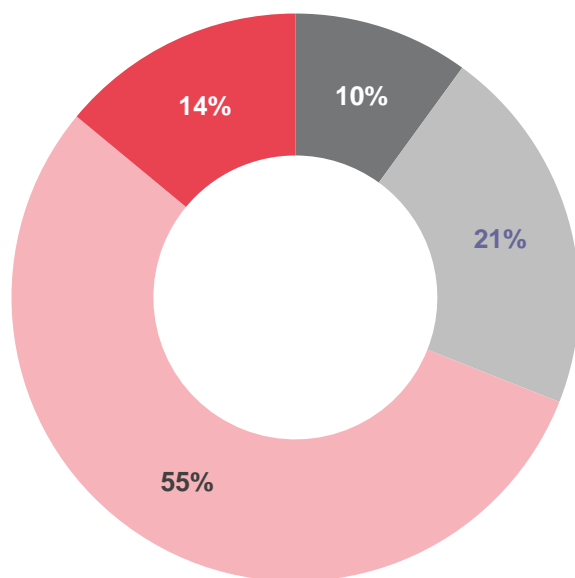
### Répartition par montants

## Recentrage du marché

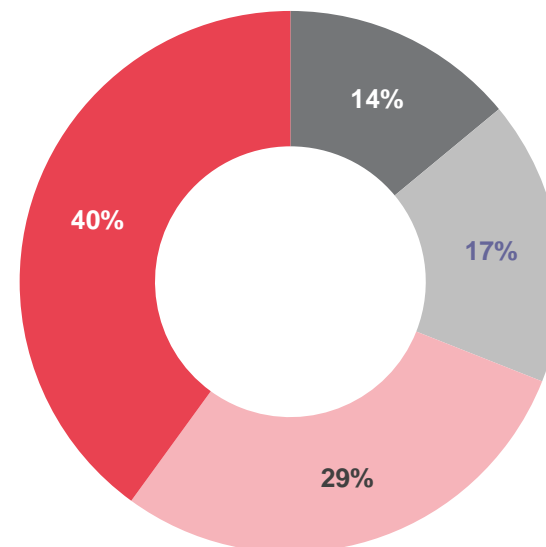
sur les deals intermédiaires (de 100 à 200 millions d'€)

Source : Knight Frank

2017



2016



■ Moins de 50 millions d'€      ■ De 50 à 100 millions d'€  
■ De 100 à 200 millions d'€      ■ Plus de 200 millions d'€

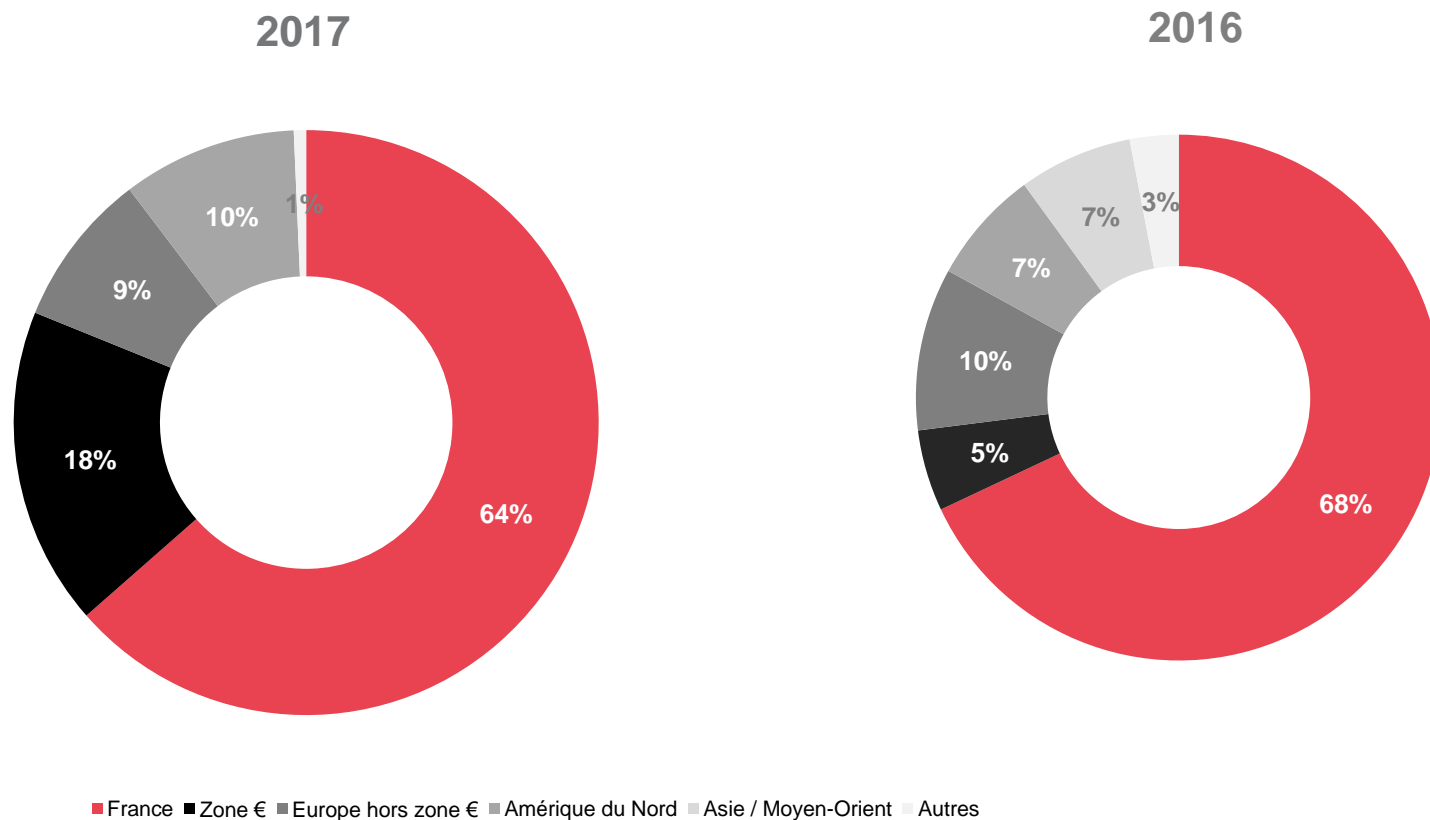


Répartition par nationalités des acquéreurs

## Les investisseurs français

gardent la main

Source : Knight Frank



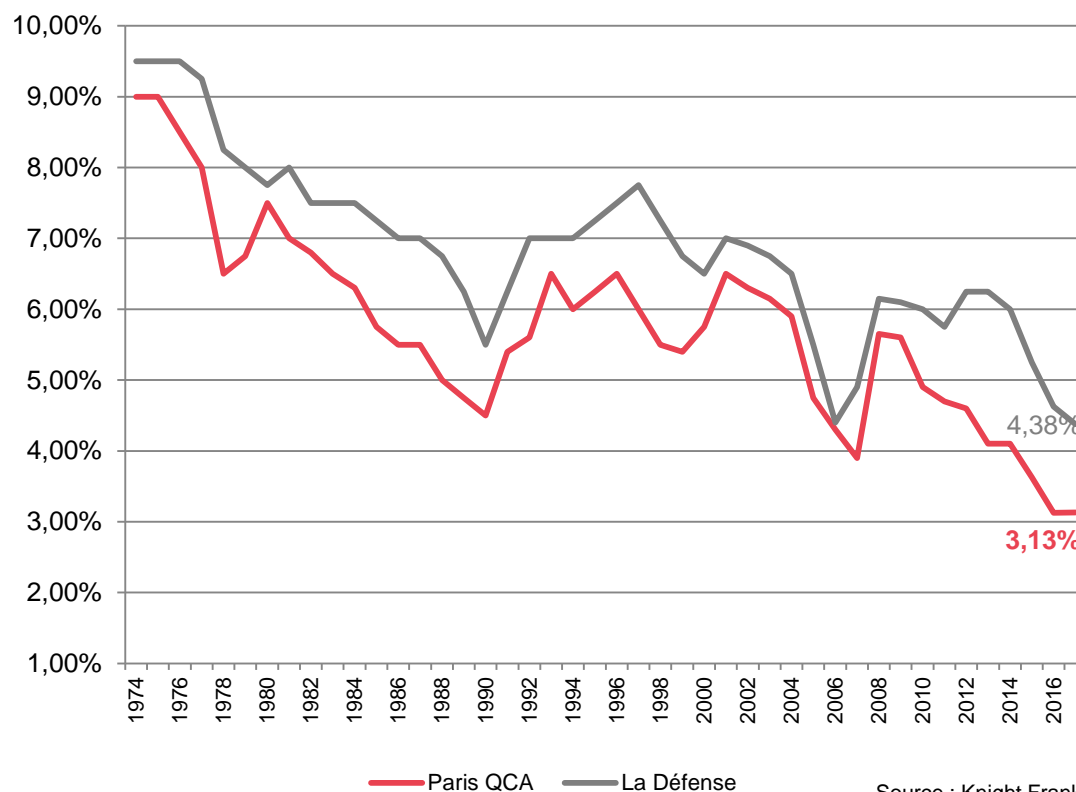
## Taux de rendement Prime

# Point bas historique

### des taux sur les actifs Prime

Source : Knight Frank

- ♦ Avec une fourchette maintenue, depuis la mi-2016, entre 3 et 3,25%, le taux Prime reste à son point bas historique sur le QCA
- ♦ Ce niveau extrêmement faible n'empêche en rien le QCA de conserver les faveurs des investisseurs
- ♦ Plus tardive que sur le QCA, la compression des taux Prime peut se poursuivre ponctuellement sur d'autres marchés d'Ile-de-France : cela a été le cas à La Défense en ce début 2017, avec un taux Prime désormais compris entre 4,25 et 4,50%.
- ♦ L'écart de taux entre les actifs Core, Core Plus et Value Added reste important au sein de chaque secteur géographique, souvent compris entre 200 et 350 points de base
- ♦ Élément capital du succès du compartiment immobilier auprès des investisseurs, le spread entre taux Prime et les rendements obligataires continue de se contracter bien qu'il conserve un avantage important pour les actifs immobiliers (208 points de base contre 238 à la fin 2016).

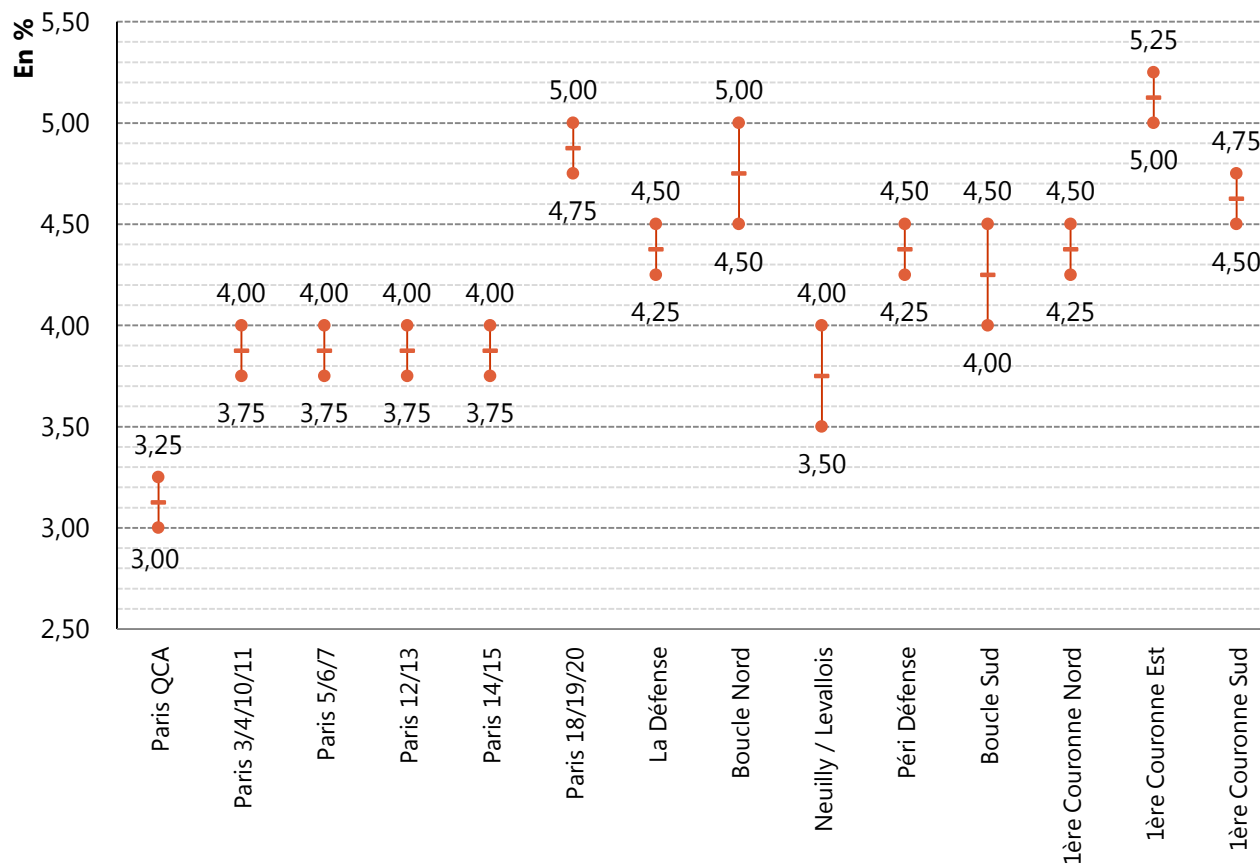


Source : Knight Frank

### Taux de rendement Prime

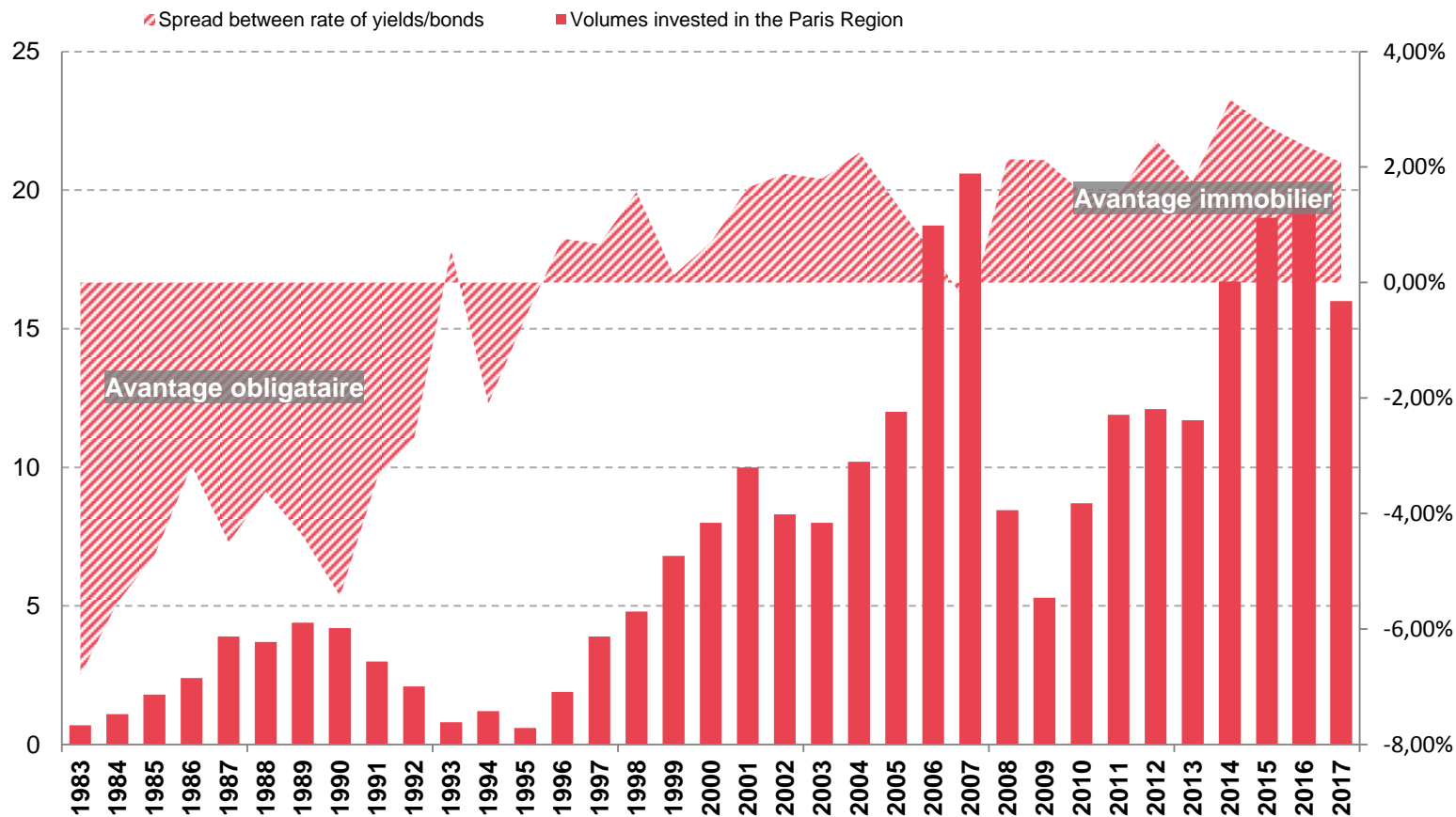
# Stabilité des écarts

Source : Knight Frank



### Spread taux Prime / rendements obligataires

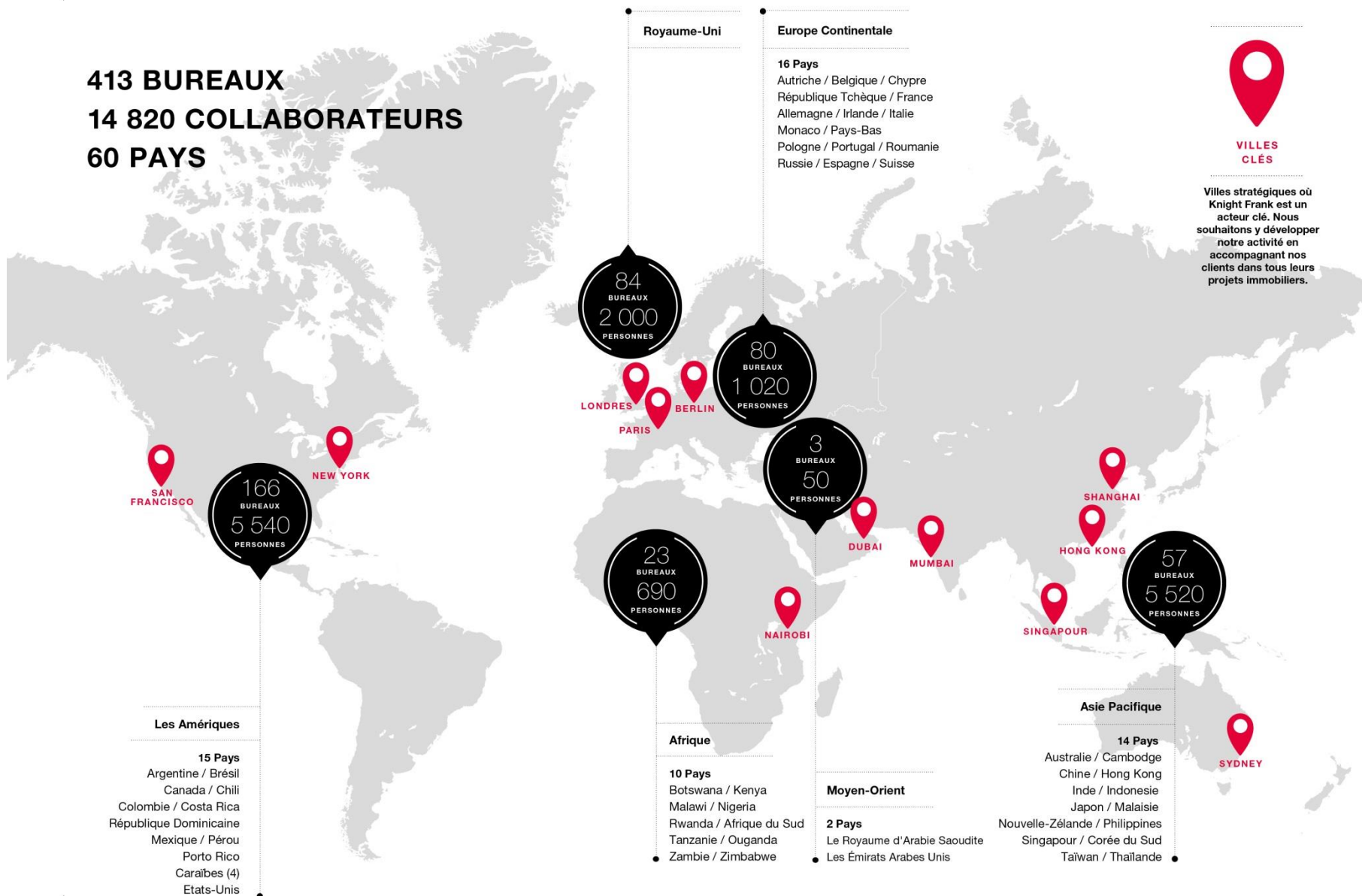
Source : Knight Frank



# KNIGHT FRANK EN QUELQUES CHIFFRES



**413 BUREAUX**  
**14 820 COLLABORATEURS**  
**60 PAYS**



## Knight Frank est un conseil international en immobilier.

En France, la société intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement constitué des bureaux, des commerces et des bâtiments industriels ou logistiques.

Knight Frank France s'adresse à deux clientèles distinctes : **les propriétaires investisseurs** ainsi que **les entreprises utilisatrices**.

Knight Frank France, créée il y a plus de 40 ans, est organisée autour de 6 lignes de métier :

**Bureaux, Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).**

L'équipe de Knight Frank France compte 80 professionnels, intervenant depuis Paris. Historiquement spécialisée sur le marché immobilier du cœur de la capitale, la société a élargi progressivement son aire d'intervention et est aujourd'hui un conseil reconnu sur des secteurs tels que La Défense ou la Couronne Ouest de Paris.

Les départements Capital Markets, Property Management ainsi que la filiale indépendante Knight Frank Valuation accompagnent également leurs clients sur l'ensemble du territoire national.

Knight Frank France est la branche française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique créée il y a plus de 120 ans, aujourd'hui implantée dans **60 pays**.

Elle apporte à ses clients la compétence de **près de 15 000 professionnels** depuis ses **413 bureaux** dans le monde.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients,

Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier.

Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.



**Philippe PERELLO**  
CEO  
philippe.perello@fr.knightfrank.com  
+33 1 43 16 88 86



**Vincent BOLLAERT**  
Head of Capital Markets  
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com  
+33 1 43 16 88 90



**Antoine GRIGNON**  
Head of Retail Services - Capital Markets and Leasing  
antoine.grignon@fr.knightfrank.com  
+33 1 43 16 88 70



**Marc Henri BLADIER**  
Head of Office Agency and L'Atelier Knight Frank  
marchenri.bladier@fr.knightfrank.com  
+33 1 43 16 88 92



**Antoine SALMON**  
Head of Retail Leasing  
antoine.salmon@fr.knightfrank.com  
+33 1 43 16 88 64



**Aron SHADBOLT**  
Head of Knight Frank Valuation  
aron.shadbolt@fr.knightfrank.com  
+33 1 43 16 88 96



**Guylene BROSSART**  
Head of Property Management  
guylene.brossart@fr.knightfrank.com  
+33 1 43 16 88 91