

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

ÎLE-DE-FRANCE

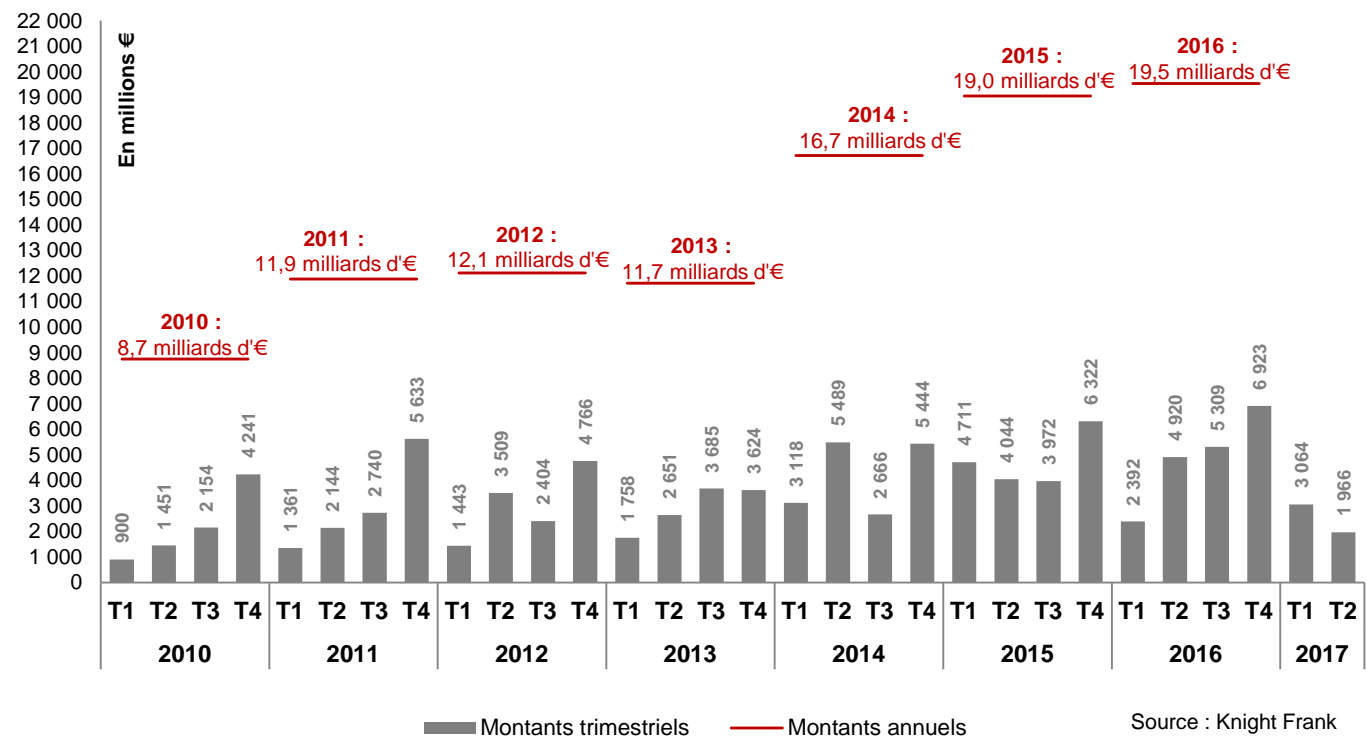
1^{ER} SEMESTRE 2017

Volumes investis en Ile-de-France

5 milliards d'€ pour le 1^{er} semestre 2017 : recul en trompe l'œil

Source : Knight Frank

- ♦ -31%: le volume investi au cours du 1^{er} semestre 2017 marque un recul important à l'échelle de l'Ile-de-France par rapport à la même période 2016. Il ne faut toutefois y voir aucune désaffection pour ce marché, le nombre de deals en négociation demeurant très élevé
- ♦ Les perspectives pour le 2^{ème} semestre sont très favorables
- ♦ Le marché d'Ile-de-France reste marqué par son hyper concentration sur les actifs de bureau (87% des volumes), en raison du manque d'actifs alternatifs
- ♦ Les investisseurs domestiques continuent de dominer le marché (63% des volumes), en dépit d'une poussée des investisseurs internationaux, notamment Européens
- ♦ Le marché continue de se recentrer sur les actifs de taille intermédiaire (de 50 à 200 millions d'€), avec une progression particulièrement forte de la part du segment 50 / 100 millions
- ♦ La part du Value Added a été moins affectée par la raréfaction des actifs cessibles, entraînant une hausse de sa représentativité



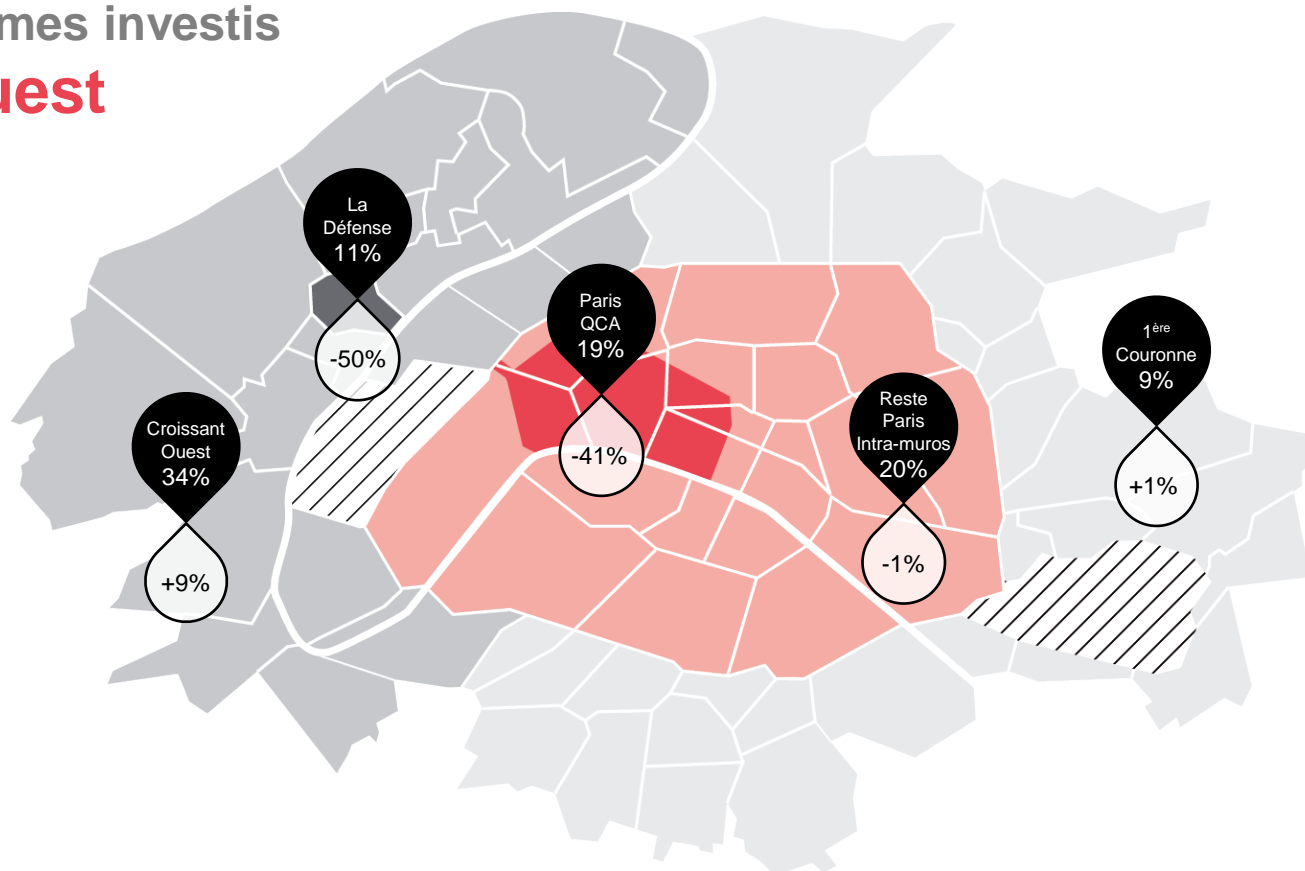
Source : Knight Frank

Géographie des volumes investis

Le Croissant Ouest

retrouve des couleurs

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^{er} semestre 2017 (en millions d'€) en Ile-de-France

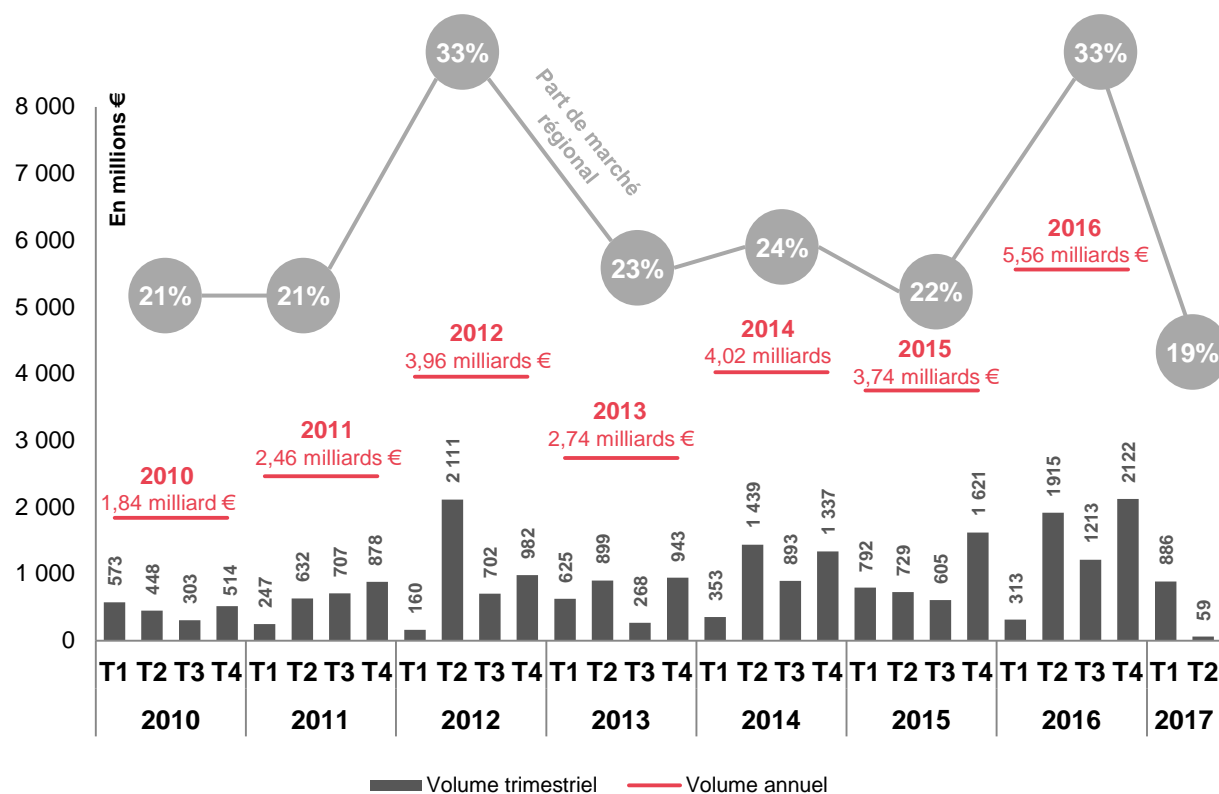
Paris QCA	Reste Paris Intramuros	La Défense	Croissant Ouest	1 ^{ère} Couronne	Autres	Total Île-de-France
978	989	554	1 724	478	307	5 030

Focus QCA

Le QCA pénalisé

Source : Knight Frank

- ♦ Après un début d'année très favorable, le QCA a vu le rythme de l'investissement baisser drastiquement au 2^{ème} trimestre : c'est la conséquence de l'assèchement provisoire du marché après la très forte activité observée précédemment
- ♦ En conséquence, la part du QCA dans l'activité régionale chute lourdement, passant de 33% en 2016 à 19% au 1^{er} semestre 2017, soit la part la plus faible observée depuis le début de la décennie
- ♦ Le succès du QCA, tel qu'on l'a connu en 2016, reste toutefois conditionné par la concrétisation de quelques grands deals sur des actifs significatifs : c'est ce qui a manqué au cours du 1^{er} semestre (la principale transaction dépassant à peine les 20 millions d'€)
- ♦ Le second semestre devrait permettre la finalisation de plusieurs transactions, dont certaines dépasseront les 200 millions d'€, permettant de rattraper une partie du retard observé depuis le début de l'année
- ♦ Les investisseurs demeurent très friands d'immeubles du QCA, tout particulièrement pour ceux offrant une forte composante commerce en pied d'immeuble



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT – 1^{ER} SEMESTRE 2017

ÎLE DE FRANCE / FOCUS QCA



Exemples de transactions

Source : Knight Frank

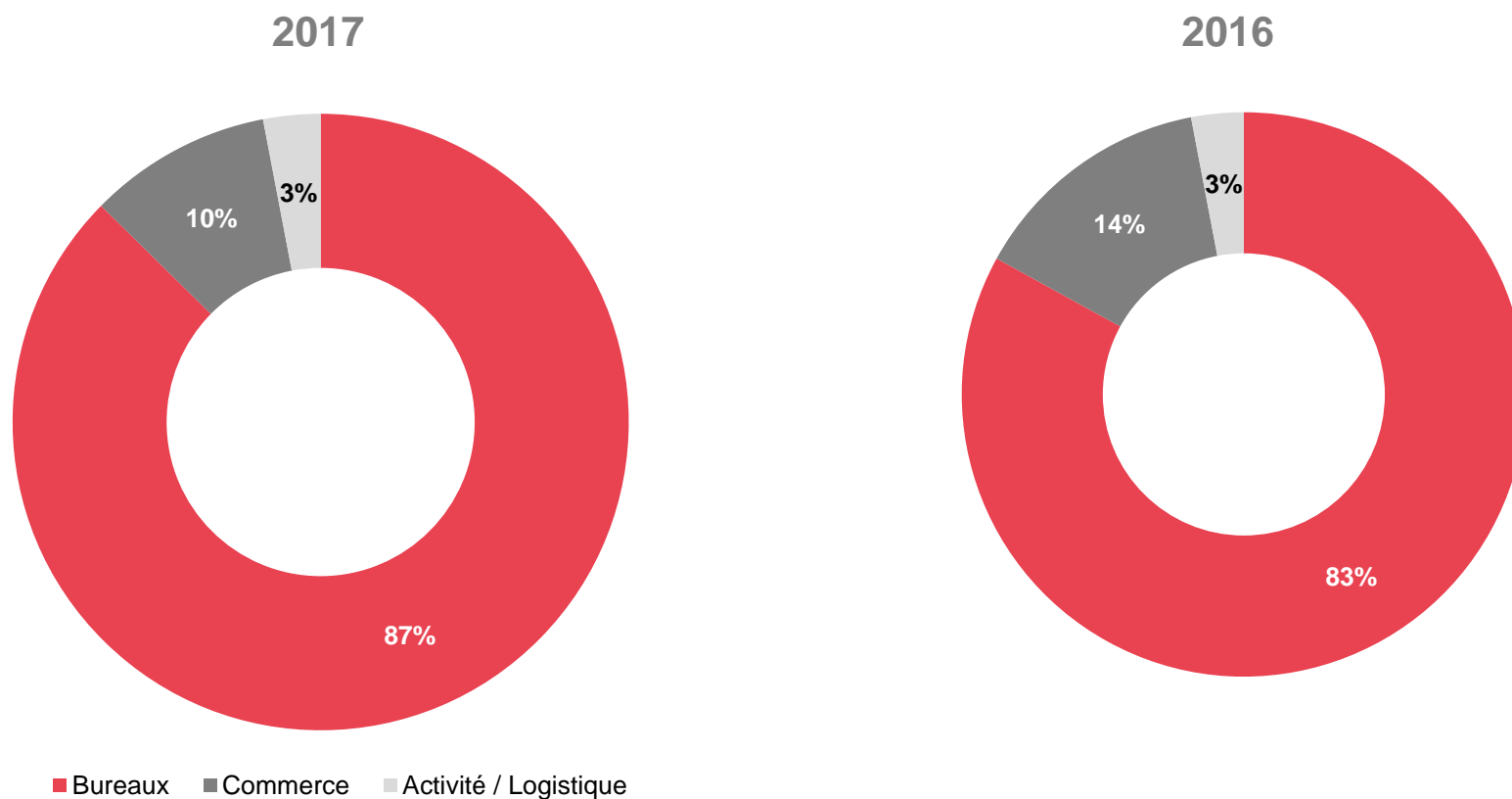
Date	Immeuble	Type d'actif	Secteur géographique	Surface	Prix (en millions d'€)	Acheteur	Vendeur
Juin 2017	Vivacity	Bureaux	Paris 12/13	24 500	365	Amundi	Blackstone
Janv. 2017	Grand Central Saint-Lazare	Bureaux	QCA	23 000	345	Union Investment	The Carlyle Group
Juin 2017	West Park	Nanterre	Croissant Ouest	20 100	170	Axa IM	LBO France
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

Répartition par types d'actifs

Concentration très marquée sur les bureaux

en raison d'une carence très marquée en actifs alternatifs

Source : Knight Frank

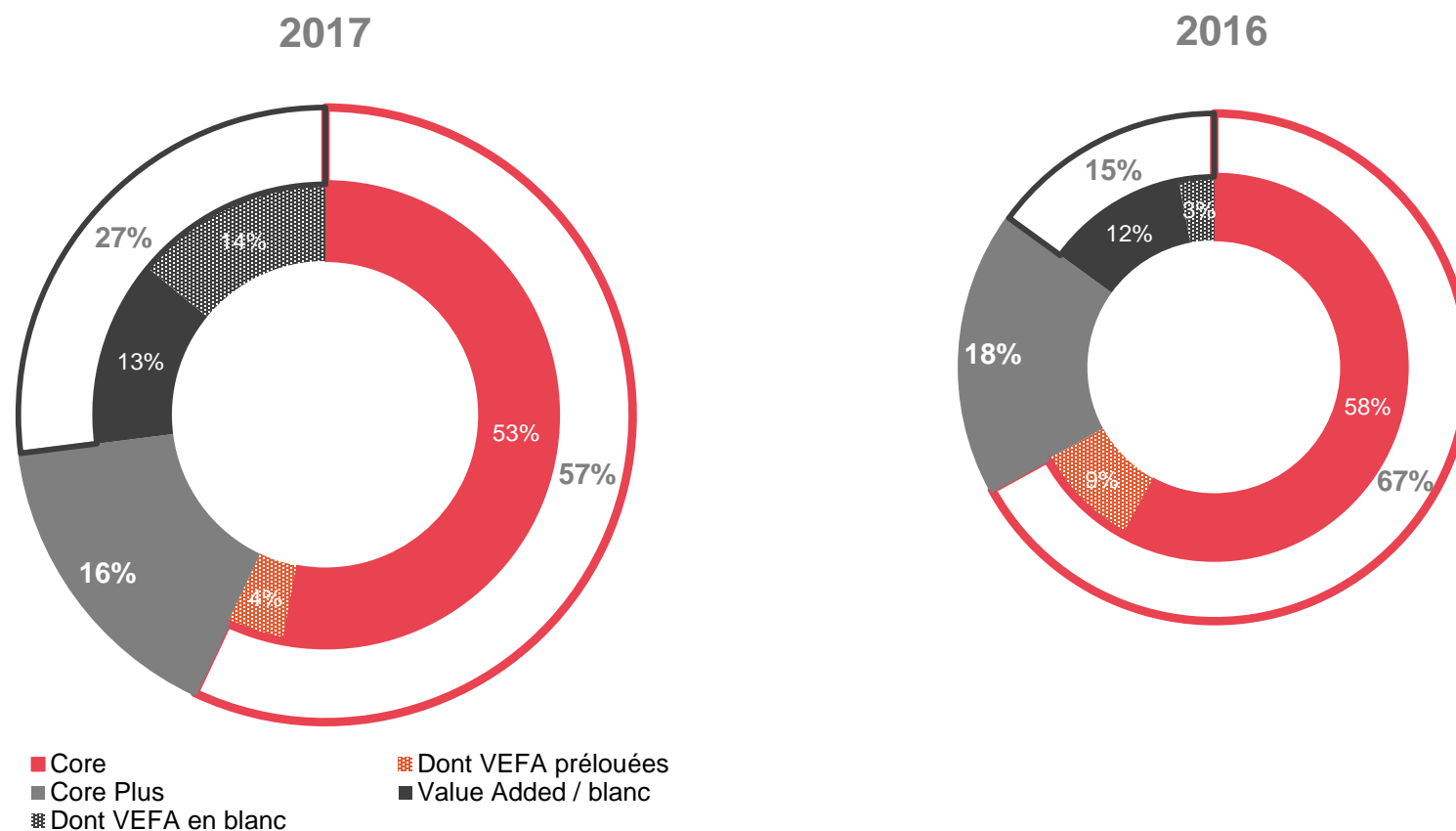


Répartition par profils de risque

Le Value Added offre davantage d'opportunités

mais le Core reste majoritaire

Source : Knight Frank

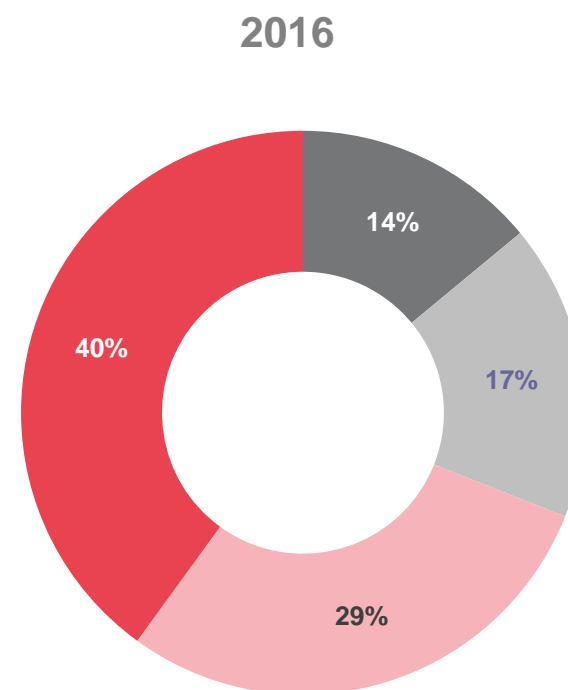
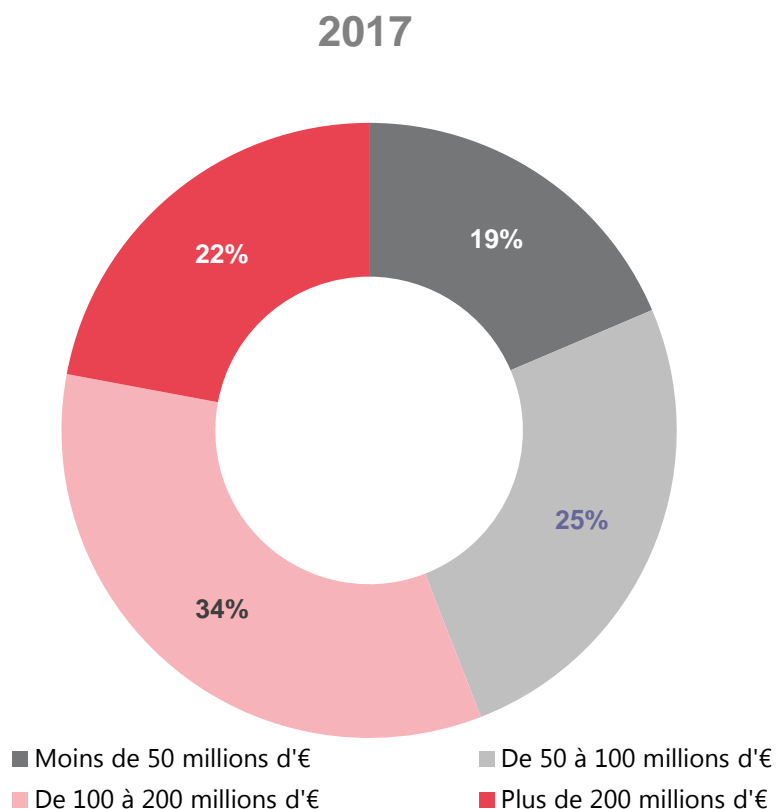


Répartition par montants

Recul marqué des grands deals

& meilleure résistance des segments intermédiaires (de 50 à 200 millions d'€)

Source : Knight Frank

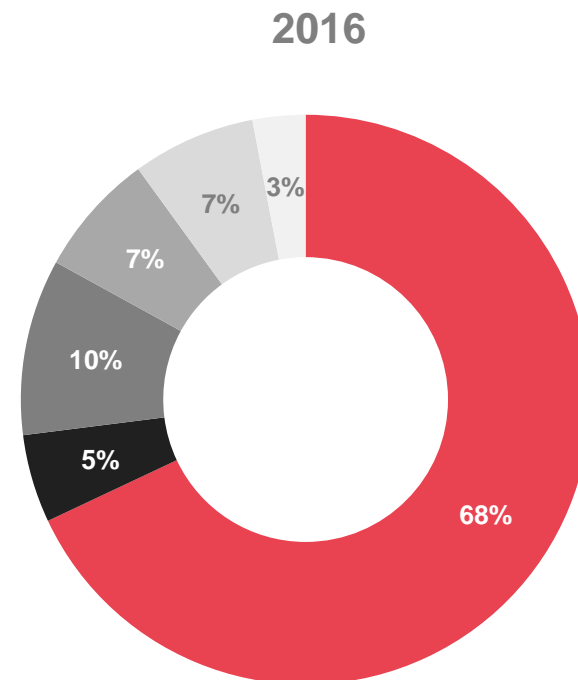
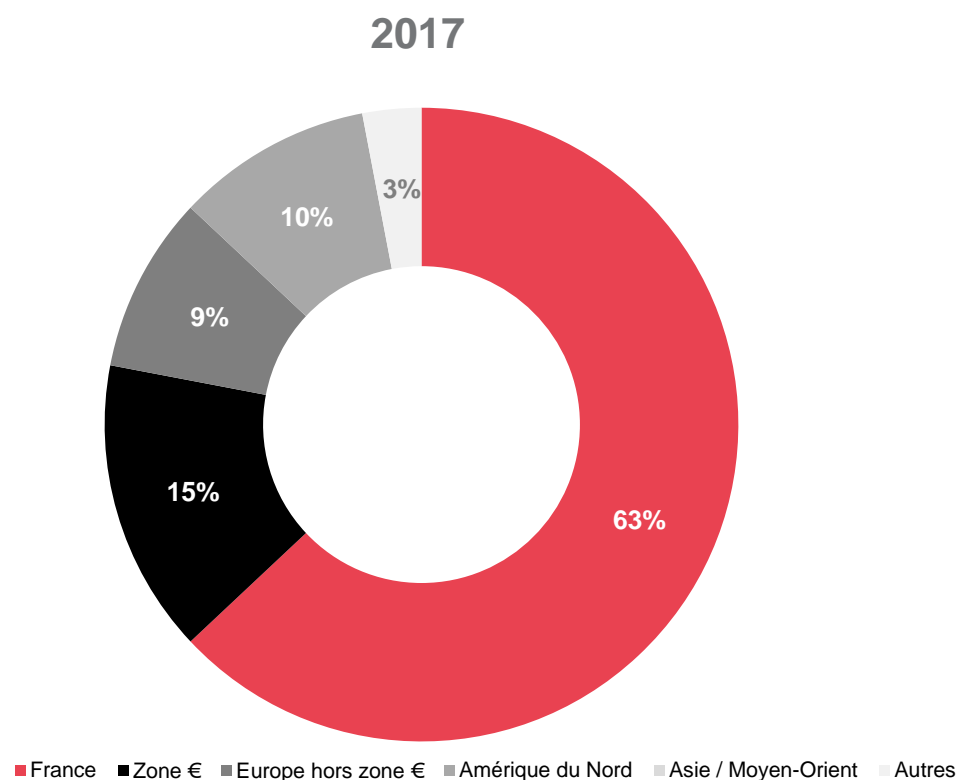


Répartition par nationalités des acquéreurs

Léger rééquilibrage

au profit des investisseurs européens

Source : Knight Frank



Source : Knight Frank

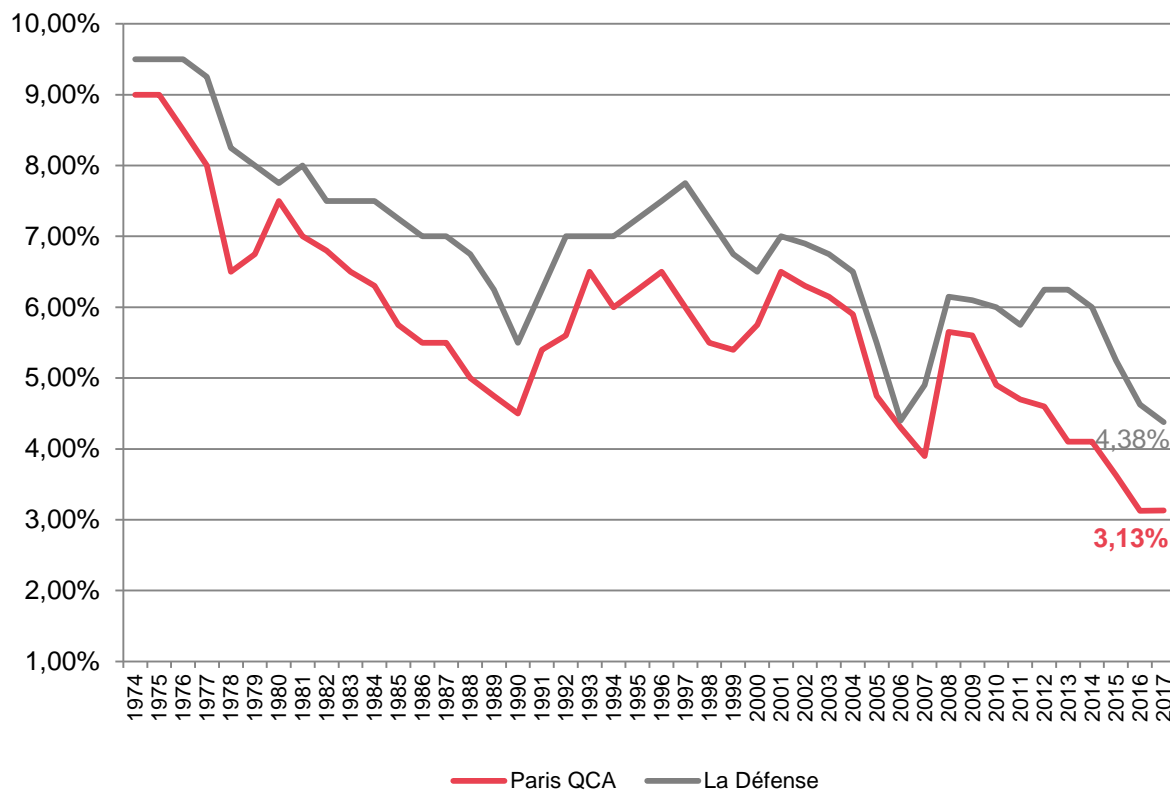
Taux de rendement Prime

Stabilisation à un point bas historique

pour les taux

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 d'attirer les investisseurs : c'est le manque d'opportunités d'acquisition qui a pénalisé l'activité au 1^{er} semestre 2017
- ♦ La compression des taux Prime se poursuit ponctuellement sur quelques marchés moins établis de Paris intra-muros ou du Croissant Ouest. C'est par exemple le cas de Paris 12/13, qui a bénéficié de la cession d'un actif tel que Vivacity, constituant une offre inédite sur ce secteur
- ♦ L'écart de taux entre les actifs Core, Core Plus et Value Added reste important, souvent compris entre 150 et 300 points de base
- ♦ Élément capital du succès du compartiment immobilier auprès des investisseurs, le spread entre taux Prime et rendements obligataires conserve un avantage important pour les actifs immobiliers et est même légèrement remonté au 2^{ème} trimestre 2017 (247 points de base contre 238 à la fin 2016)

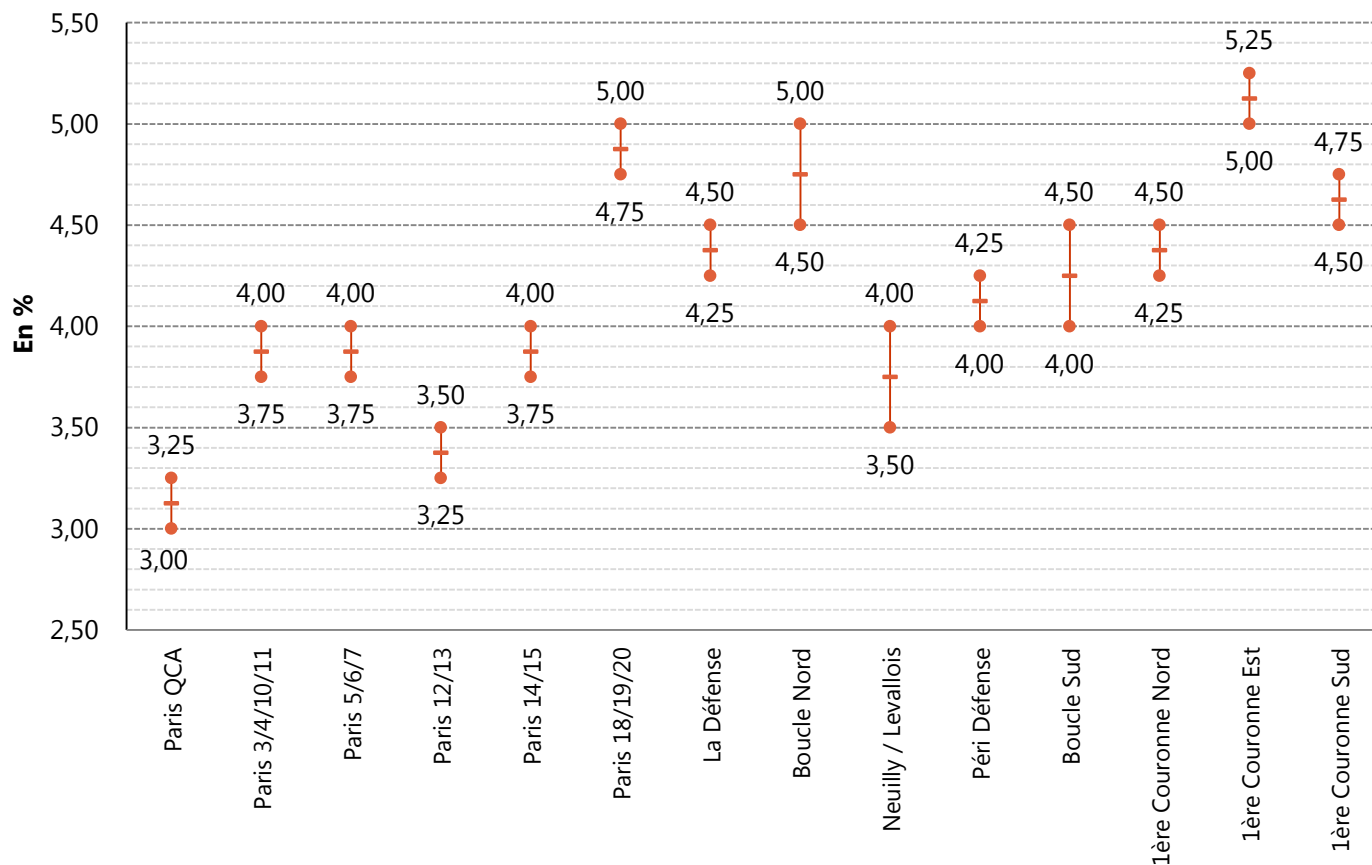


Source : Knight Frank

Taux de rendement Prime

Paris 12/13 se distingue

Source : Knight Frank



Spread taux Prime / rendements obligataires

Source : Knight Frank

