

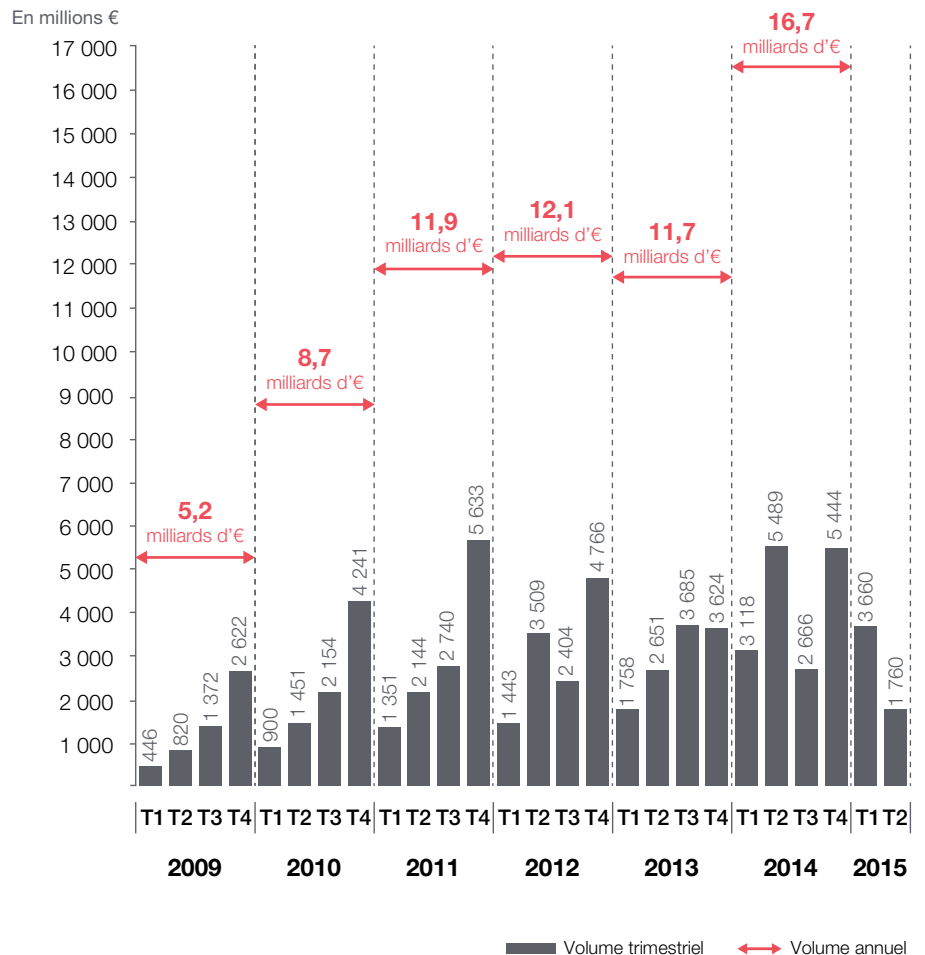
Volumes investis

5,4 milliards d'€

sur le 1^{er} semestre 2015

(Source : Knight Frank)

- ♦ -37% : le volume investi en immobilier d'entreprise sur la région parisienne a fortement régressé par rapport au 1^{er} semestre 2014
- ♦ Ce résultat est avant tout lié à l'absence de très grandes transactions (plus de 500 millions d'€), qui avaient gonflé les volumes placés l'année dernière
- ♦ La contreperformance globale du 1^{er} semestre ne gâche donc pas l'optimisme qui prévaut sur le marché : sur les transactions de moins de 500 millions d'€, les volumes investis sont d'ailleurs en légère progression par rapport à 2014
- ♦ Le marché de l'investissement s'est donc redéployé sur davantage de transactions mais d'un montant unitaire inférieur
- ♦ Ce phénomène traduit la confiance des investisseurs pour la place parisienne, ceux-ci acceptant une forte compression des taux sur les actifs Prime et s'intéressant désormais à des profils d'actifs moins sécurisés
- ♦ Les prochains mois devraient voir un redémarrage du segment des grandes/très grandes transactions, ce qui devrait dynamiser les résultats en fin d'année



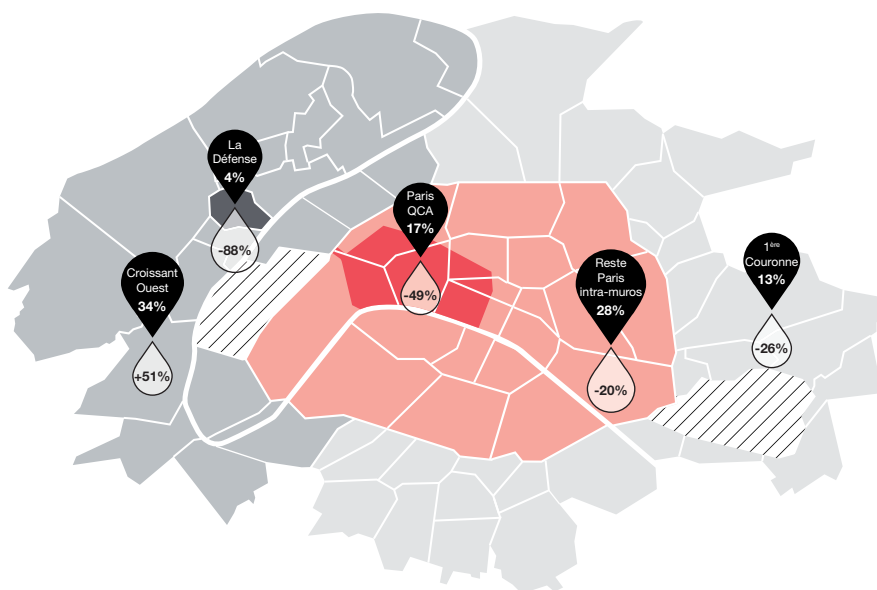
Géographie des volumes investis

Sur-performance du Croissant Ouest

(Source : Knight Frank)

● Part en % dans les volumes investis en Île-de-France en 2015

○ Evolution en % des volumes investis en 2015 par rapport à 2014



Volume investi en 2015 par secteur (en millions d'euros)

| Paris QCA | Reste Paris intra-muros | La Défense | Croissant Ouest | 1 ^{ère} Couronne | Autre | Total Ile-de-France |
|-----------|-------------------------|------------|-----------------|---------------------------|-------|---------------------|
| 907 | 1 496 | 190 | 1 827 | 700 | 303 | 5 423 |

Exemples de transactions

(Source : Knight Frank)

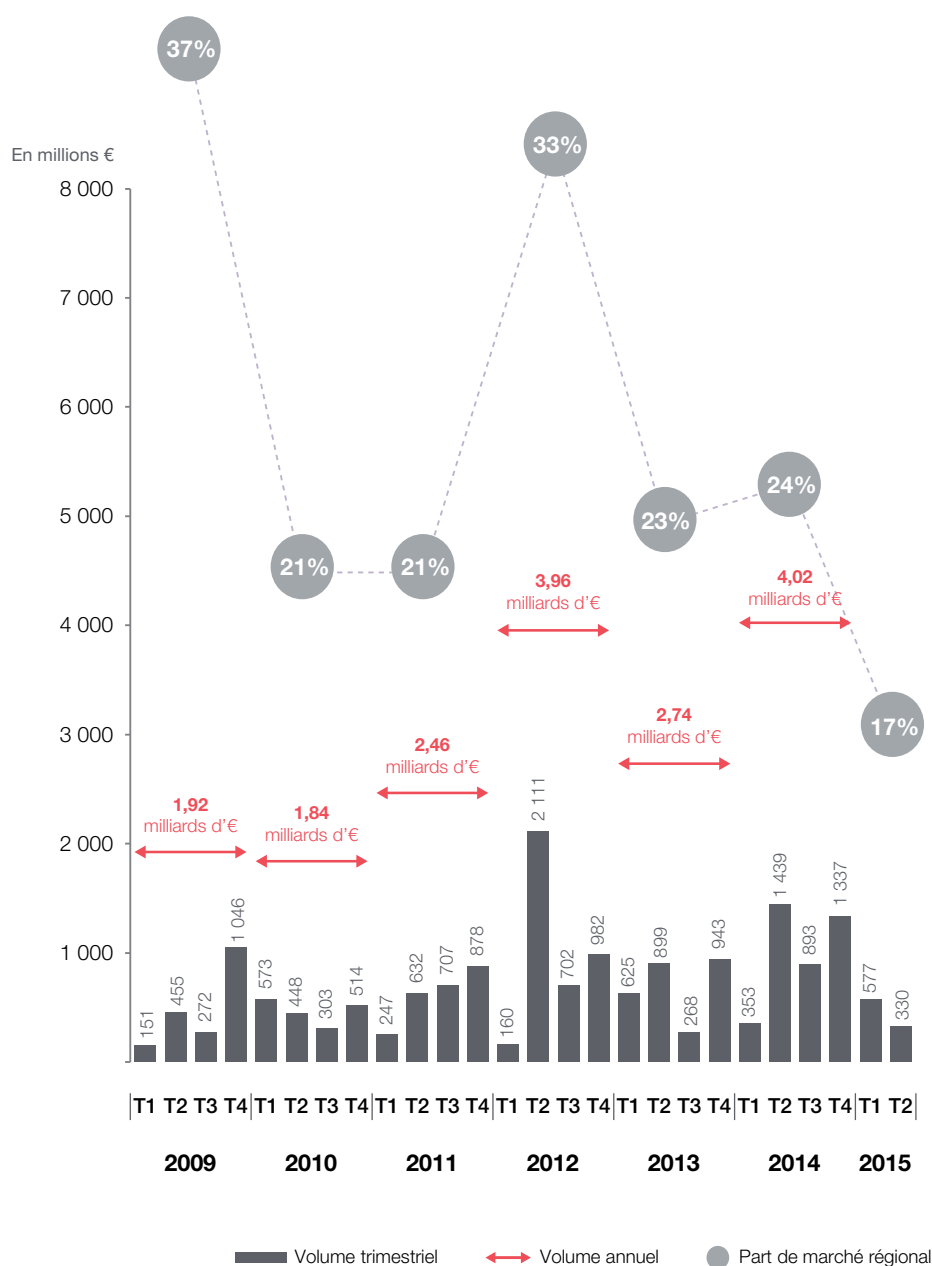
| Date | Adresse | Secteur géographique | Surface | Prix | Taux de rendement | Acheteur | Vendeur |
|------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------|-------------------|------------------------|------------------|
| Juin 2015 | Colisée 3 & 4 | 1 ^{ère} Couronne | 24 300 m ² | 159 M € | NC | Amundi | Blackstone |
| Juin 2015 | 9 Percier | Paris QCA | 6 000 m ² | 68 M € | NC | SFL | Eurosic |
| Avril 2015 | Tours Pascal | La Défense | 63 500 m ² | 190 M € | NC | Goldman Sachs/Altafund | Morgan Stanley |
| Mars 2015 | Le Cotentin | Reste Paris intra-muros | 16 800 m ² | 138 M € | 5,35% | Primonial | ACMN Vie |
| Fév. 2015 | 23/25 Marignan | Paris QCA | 12 500 m ² | 215 M € | 4,00% | CNP Assurances | Invesco |
| Fév. 2015 | Le Ponant | Reste Paris intra-muros | 8 000 m ² | 90 M € | 4,50% | HSBC Reim | AG2R La Mondiale |
| Janv. 2015 | Ecowest | Croissant Ouest | 58 000 m ² | 477 M € | NC | Adia | BNP Paribas |
| Janv. 2015 | City 2 | Croissant Ouest | 28 500 m ² | 188 M € | NC | Gecina | BNP Paribas |
| Janv. 2015 | Le Prisme | 1 ^{ère} Couronne | 14 500 m ² | 85 M € | 5,75% | Aviva Investors | DeAwm |

Focus QCA

-49% au 1^{er} semestre
2015 par rapport à 2014

(Source : Knight Frank)

- ♦ La baisse des volumes investis sur le QCA est nettement plus forte que celle observée à l'échelle de l'ensemble de la région (-49% contre -37%)
- ♦ La part relative du QCA dans le marché régional régresse ainsi nettement, tombant à 17%, soit un étiage inégalé depuis longtemps
- ♦ Ces mauvais résultats ne sont pas le signe d'un « désamour » des investisseurs pour le QCA. Ils ne sont que la traduction d'un manque criant d'offre en matière d'actifs cessibles
- ♦ Le QCA « paie » ainsi ses très belles performances des dernières années : elles ont entraîné une extinction des opportunités transactionnelles
- ♦ Le QCA fait ainsi la démonstration d'une de ses caractéristiques : il est un marché malthusien, pénalisé par son hyper-spécialisation sur les actifs Core



Répartition par types d'actifs

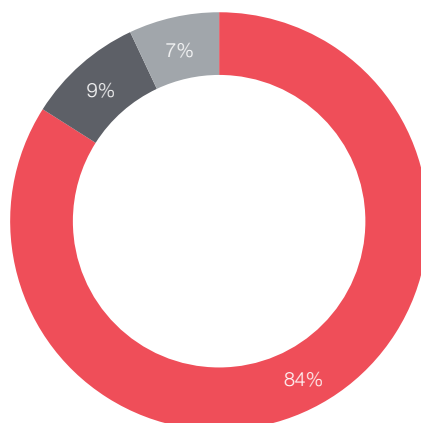
Ultra spécialisation

maintenue sur les actifs de bureaux

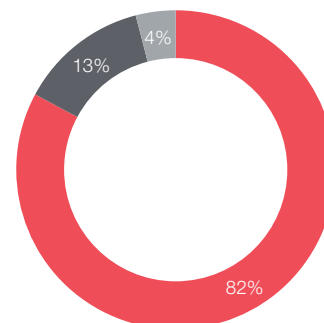
(Source : Knight Frank)

- Bureaux
- Commerces
- Autres actifs

1^{er} semestre 2015



Année 2014



Répartition par profils de risque

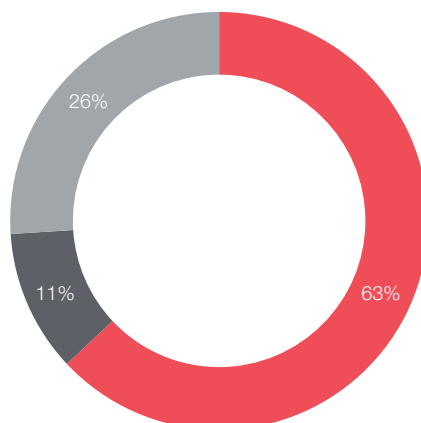
Retour en force

des actifs Value Added

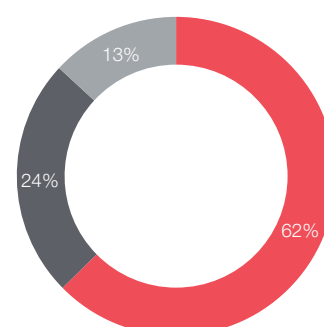
(Source : Knight Frank)

- Core
- Core Plus
- Autres

1^{er} semestre 2015



Année 2014



Répartition par montants

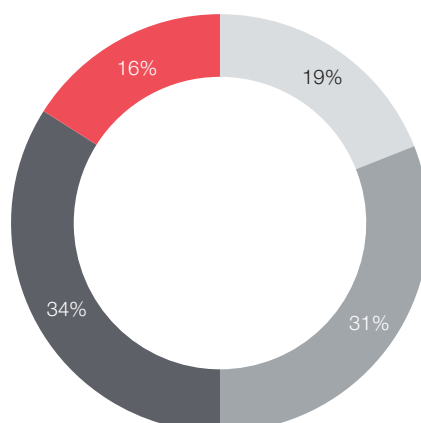
Réouverture du jeu

sur les petites et moyennes transactions

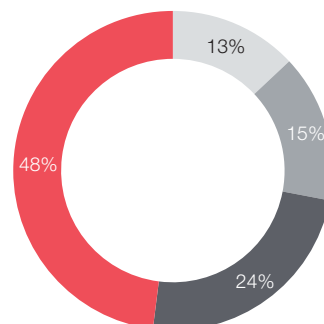
(Source : Knight Frank)

- Moins de 50 millions d'€
- 50 à 100 millions d'€
- 100 à 200 millions d'€
- Plus de 200 millions d'€

1^{er} semestre 2015



Année 2014



Répartition par nationalité des acquéreurs

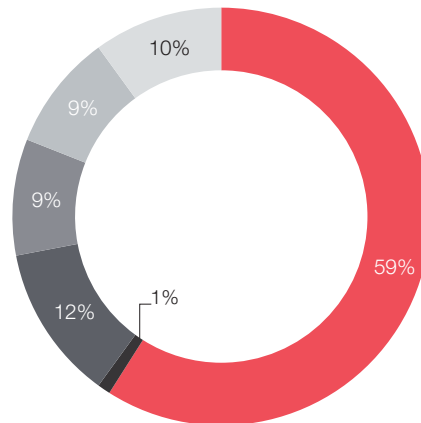
Redistribution des cartes

entre investisseurs internationaux

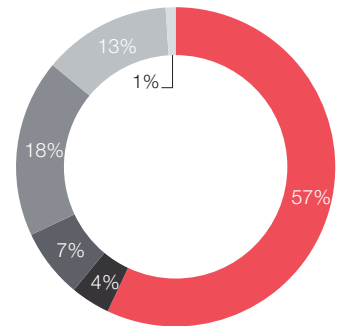
(Source : Knight Frank)



1^{er} semestre 2015



Année 2014



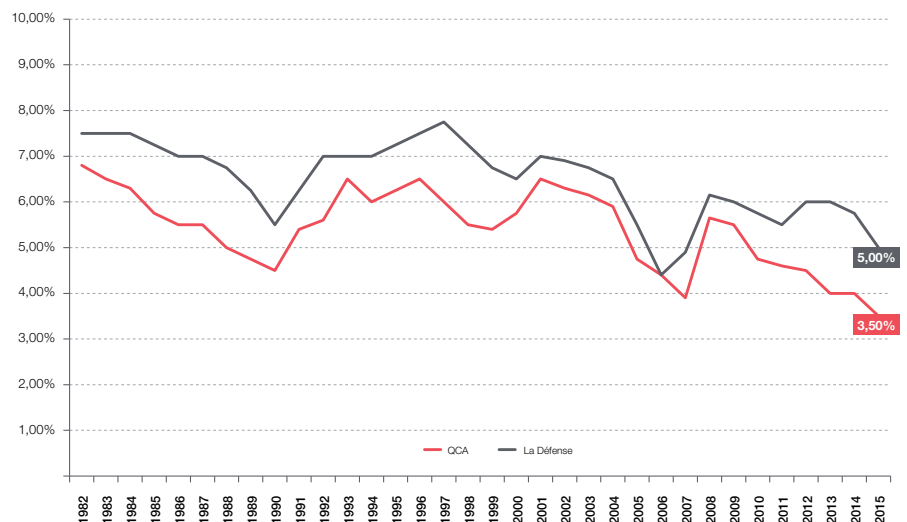
Taux de rendement Prime

Baisse drastique

des taux sur les actifs Prime

(Source : Knight Frank)

- ◆ La compression des taux Prime, qui s'était longtemps limitée au QCA et avait connu une pause en 2014, est repartie de plus belle en 2015
- ◆ Avec une fourchette désormais comprise entre 3,50 et 3,75% sur le QCA, les taux Prime sont désormais à leur seuil historique, comme en 2007
- ◆ Une différence de taille prévaut toutefois par rapport à 2007 : le spread avec les rendements obligataires continue d'afficher un net avantage pour les actifs immobiliers (+2,66% contre -0,45%)
- ◆ Les écarts de taux Prime entre le QCA et d'autres marchés, restent importants bien que la baisse se généralise désormais à l'ensemble de la région parisienne
- ◆ L'écart de taux entre le Core, le Core Plus et les autres classes d'actifs a tendance à s'accroître au sein de chaque secteur géographique, ce qui contribue au regain d'intérêt des investisseurs pour le Value Added

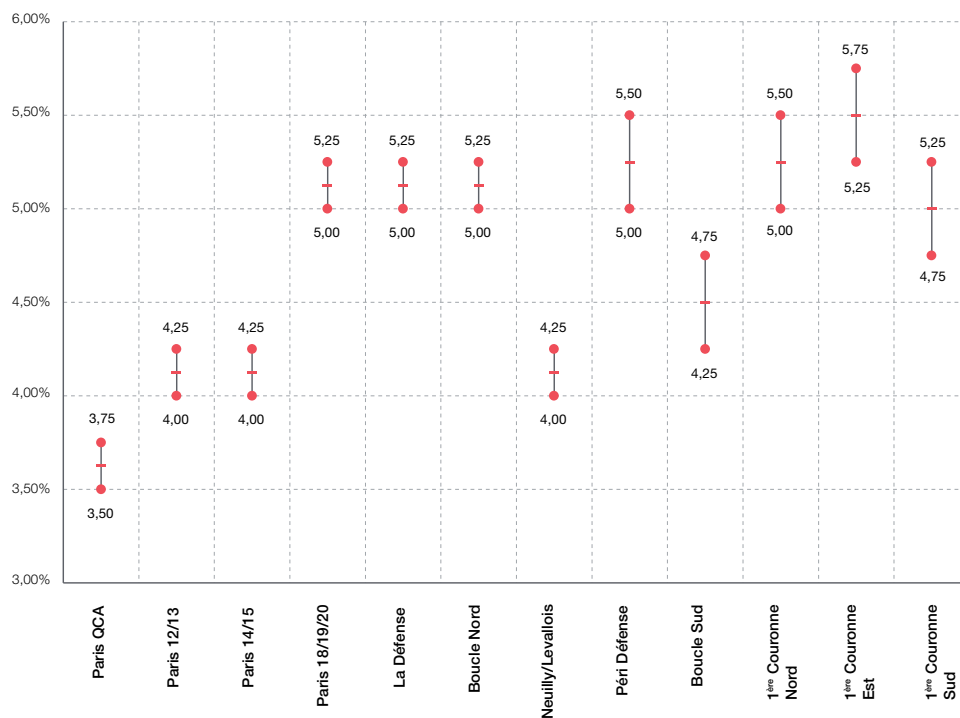


Taux de rendement Prime

Compression généralisée

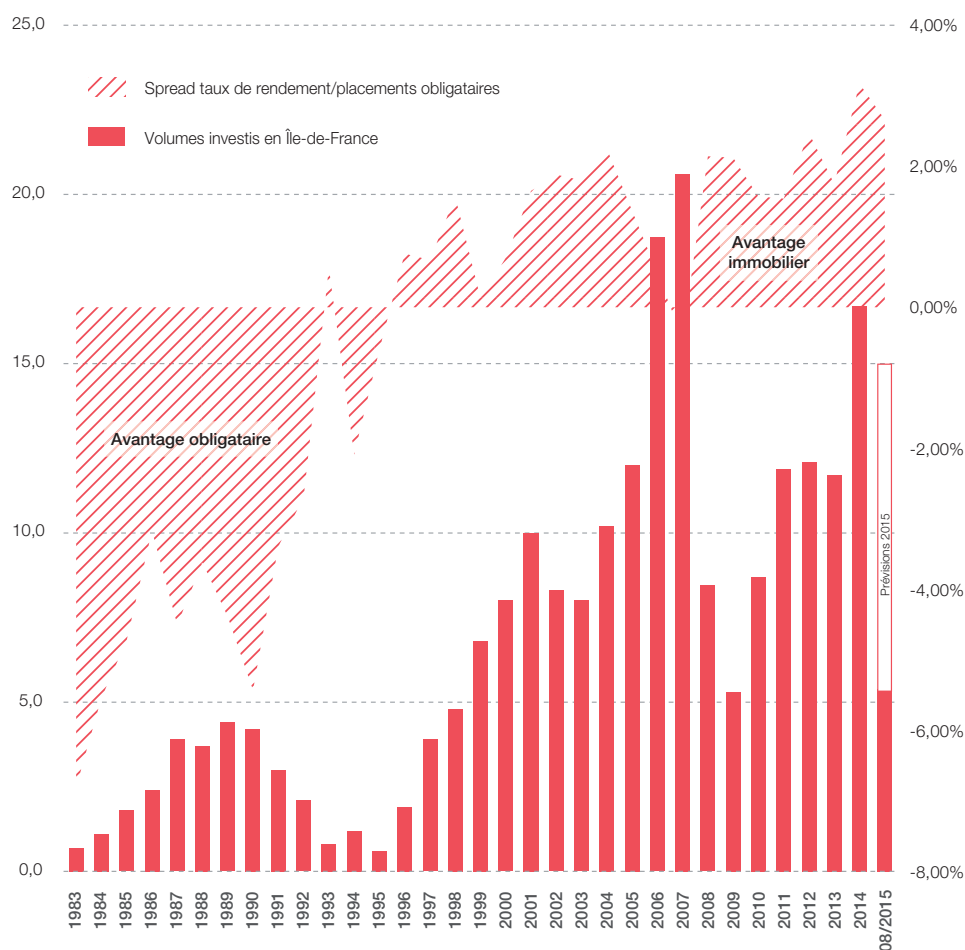
au 2^{ème} trimestre 2015

(Source : Knight Frank)



Evolution comparée taux Prime/rendements obligataires

(Source : Knight Frank)



RESEARCH

Contacts au sujet des analyses de marché

Cyril Robert

Etudes & Recherche
+33 (0)1 43 16 55 96
cyril.robert@fr.knightfrank.com

Nadège Pieczynski

Analyste
+33 (0)1 43 16 88 84
nadege.pieczynski@fr.knightfrank.com

Contacts commerciaux

Philippe Perello

CEO Paris Office
Partner Knight Frank LLP
+33 (0)1 43 16 88 86
philippe.perello@fr.knightfrank.com

Aymeric Sevestre

Bureaux
+33 (0)1 43 16 88 92
aymeric.sevestre@fr.knightfrank.com

Laurence Karsenti

Commerce
+33 (0)1 43 16 88 77
laurence.karsenti@fr.knightfrank.com

Guyène Brossart

Gestion Locative
+33 (0)1 43 16 88 91
guylene.brossart@fr.knightfrank.com

Aron Shadbolt

Knight Frank Valuation
+33 (0)1 43 16 88 96
aron.shadbolt@fr.knightfrank.com

Arnaud Cosny

L'Atelier Knight Frank
+33 (0)1 43 16 56 00
arnaud.cosny@fr.knightfrank.com

Le département Etudes & Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site **KnightFrank.fr**

© Knight Frank SNC 2015

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques.

La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Amérique

Caraiïbes
Etats-Unis

Europe

Allemagne
Autriche
Belgique
Espagne
France
Irlande
Italie
Monaco
Pays-Bas
Pologne
Portugal
République Tchèque
Roumanie
Royaume-Uni
Russie
Suisse

Afrique

Afrique du Sud
Botswana
Kenya
Malawi
Nigéria
Ouganda
Tanzanie
Zambie
Zimbabwe

Asie Pacifique

Australie
Cambodge
Chine
Corée du Sud
Hong-Kong
Inde
Indonésie
Japon
Malaisie
Nouvelle-Zélande
Singapour
Taiwan
Thaïlande
Viêtnam

Moyen-Orient

Bahreïn
Emirats Arabes Unis
Qatar

