



BILAN 2020
ET PERSPECTIVES 2021

INVESTISSEMENT



INVESTISSEMENT



Matthieu Garraud,
Co-Directeur du
département Capital
Markets



Antoine Grignon,
Co-Directeur du
département
Capital Markets



CE QUE NOUS ANNONÇONS **IL Y A UN AN**

CONJONCTURE : TOUJOURS INCERTAINE

- Ralentissement économique
- Risques toujours nombreux (Brexit, élections aux USA, tensions sociales en France, etc.)

DES SOUTIENS À L'ACTIVITÉ

- Intérêt croissant pour les secteurs de projet du Grand Paris et les métropoles régionales
- Taux d'intérêt : durablement bas
- Dynamisme des flux de capitaux internationaux
- Collecte : de record en record ?
- Recherche de diversification des investisseurs

DES INTERROGATIONS

- Poursuite de la baisse des taux de rendement prime ?
- Pénurie d'offres de bureaux : quel impact sur les volumes investis et les critères d'acquisition des investisseurs ?
- Les investisseurs prendront-ils plus de risques ?
- Confirmation du regain d'intérêt pour les commerces ?

Source : Knight Frank



1

2

3

CE QU'IL S'EST **RÉELLEMENT** PASSÉ

CONJONCTURE : **ENCORE PLUS INCERTAINE**

- Covid-19 : l'une des pires crises de l'histoire récente
- Récession économique mondiale
- Risques toujours nombreux (tensions sociales en France et dans le monde, nouvelles vagues épidémiques, etc.)

MOINS DE SOUTIENS

- Intérêt **maintenu** pour les secteurs de projet du Grand Paris et les métropoles régionales
- Taux d'intérêt : durablement bas
- Dynamisme des flux de capitaux internationaux **mais certains investisseurs sont moins présents**
- Collecte ralentie par la crise
- Recherche **accrue** de diversification des investisseurs

DES INTERROGATIONS

- Poursuite de la baisse des taux de rendement prime **sur le segment de la logistique**
- **Concurrence maintenue pour les meilleurs actifs, ce qui exerce une pression sur les taux de rendement prime**
- Les investisseurs prendront-ils plus de risques ? **Sélectivité accrue des investisseurs... mais certains saisissent des opportunités de création de valeur**
- **Baisse des volumes en commerces, après une excellente année 2019**

Source : Knight Frank



1

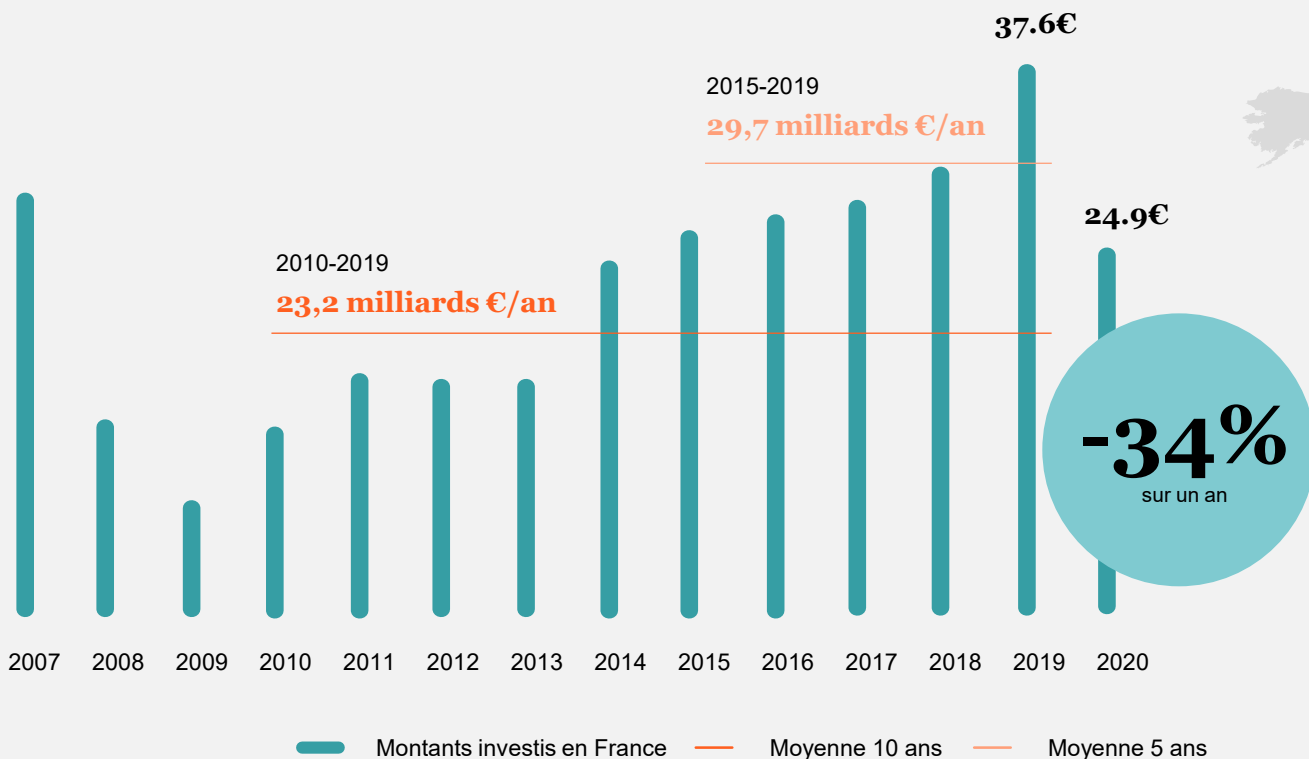
2

3

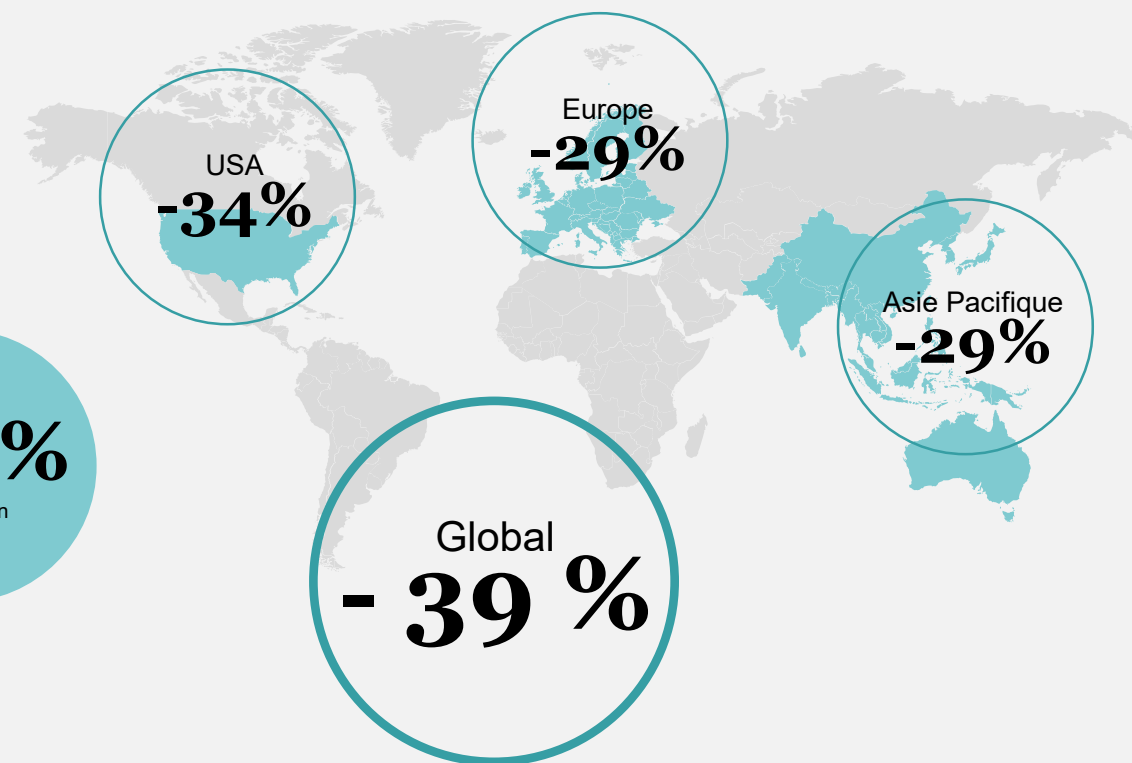
RÉSISTANCE DU MARCHÉ FRANÇAIS DE L'INVESTISSEMENT

Au-dessus de la moyenne décennale

Évolution des volumes investis en France,
Tous types d'actifs (bureaux, commerces, industriel), en milliards d'euros



Évolution des volumes investis sur un an



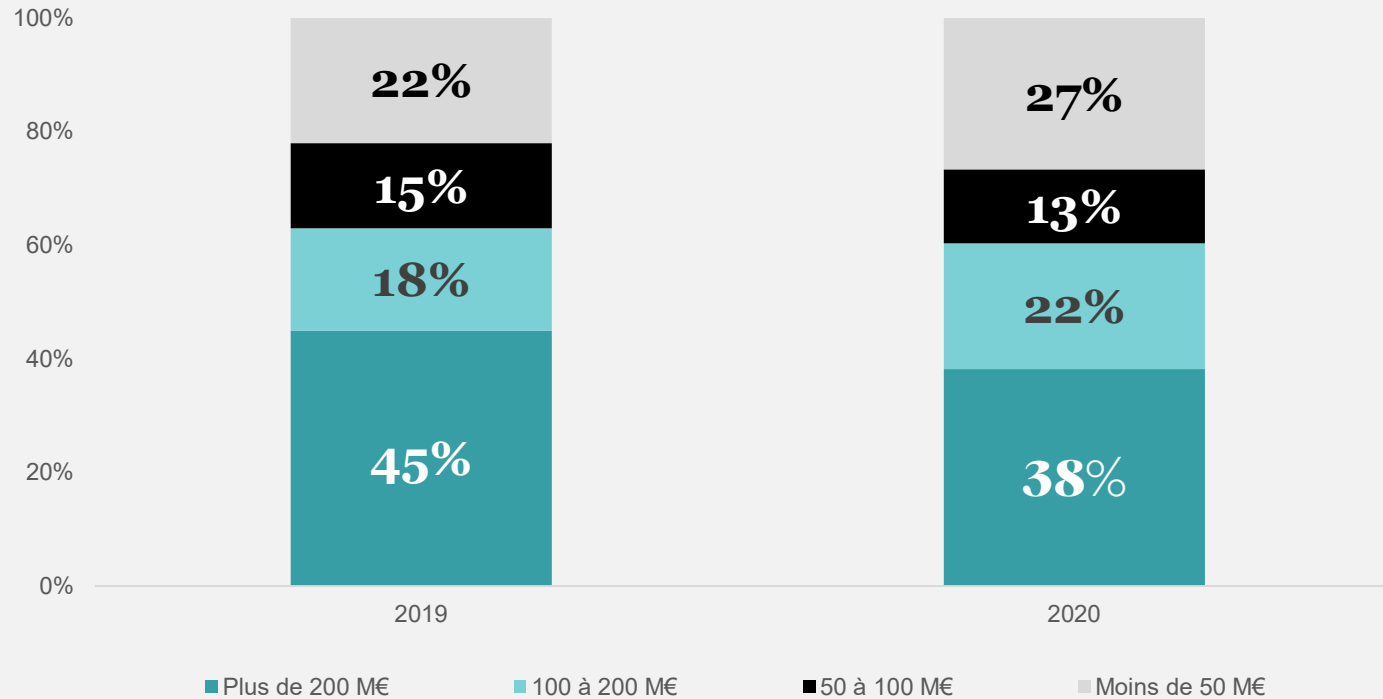
Source : Knight Frank

Sources : RCA / Knight Frank

RÔLE MOINS DÉCISIF DES **TRÈS GRANDES** TRANSACTIONS

Un marché un peu plus équilibré

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant



Source : Knight Frank

700
transactions
(920 en 2019)



27 > 200 M€
(37 en 2019)



=

9,5 Mds €
(16,8 en 2019)



=

38 %
des volumes
(45 % en 2019)



19 %
Part des volumes
investis en
portefeuilles
(24 % en 2019)

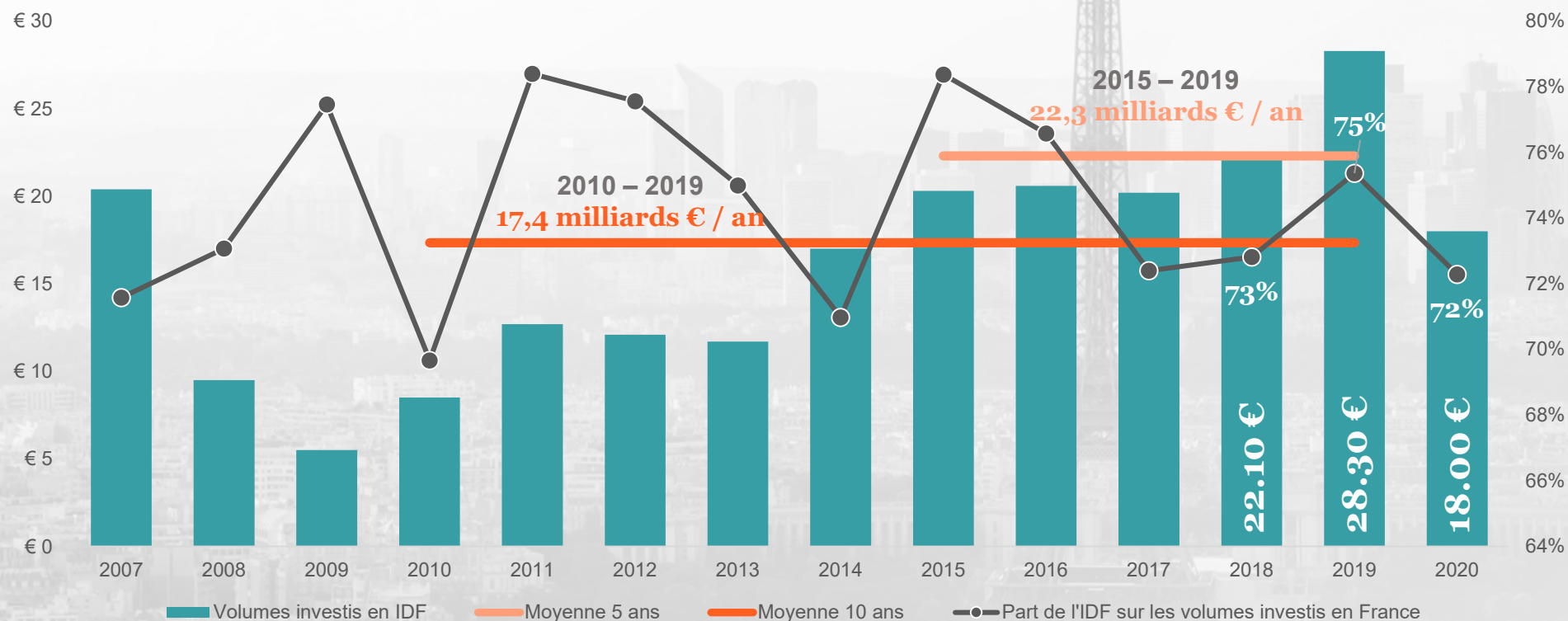


L'ÎLE-DE-FRANCE PERD UN PEU DE SA SUPERBE

Retour à des niveaux moins hors norme

Évolution des volumes investis en Île-de-France, tous types d'actifs

En milliards d'euros



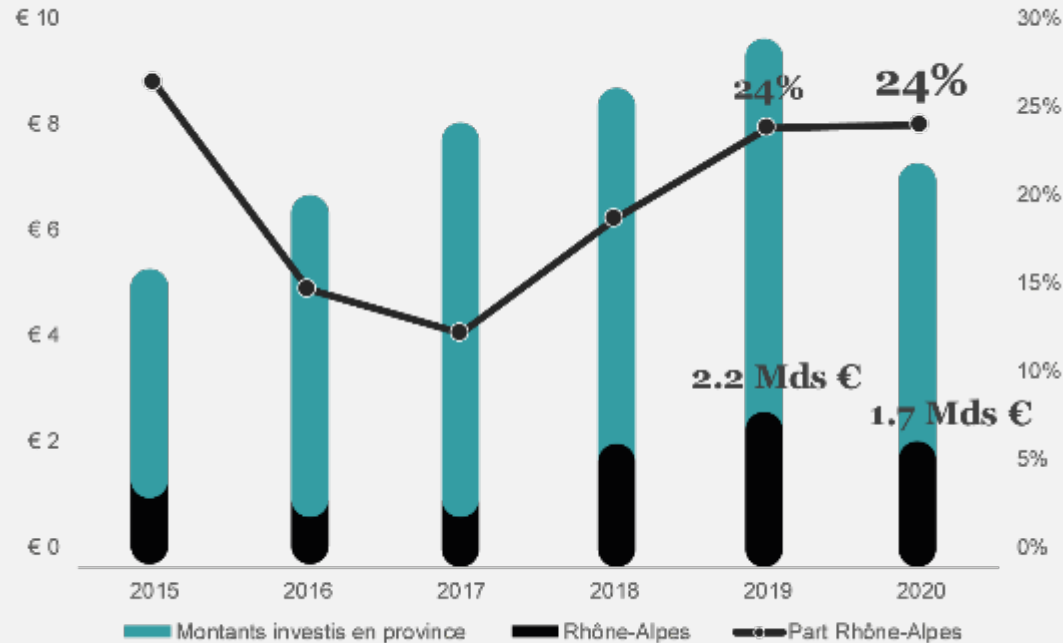
Source : Knight Frank

PERFORMANCE HONORABLE POUR **LES RÉGIONS**

Lyon signe la 2^e meilleure année de son histoire

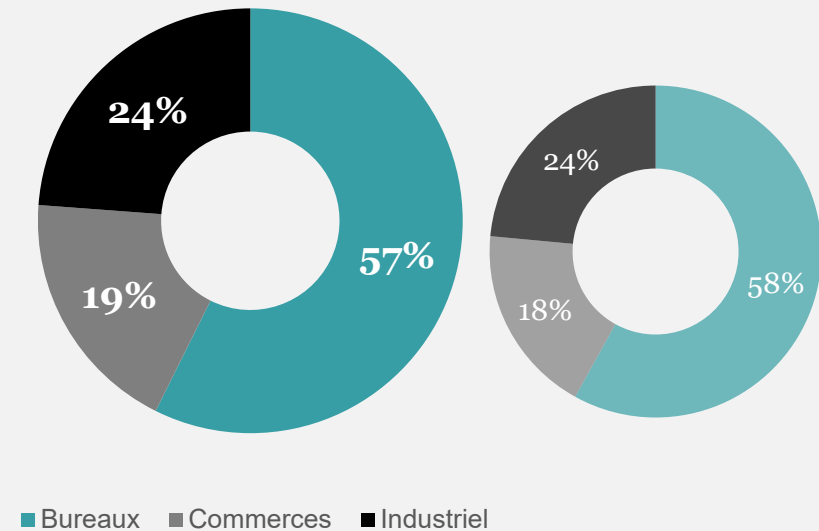
Évolution des volumes investis en province, tous types d'actifs

En milliards d'euros



Répartition des volumes investis par typologie d'actif
Région Rhône-Alpes, en 2020

2020 vs 2019

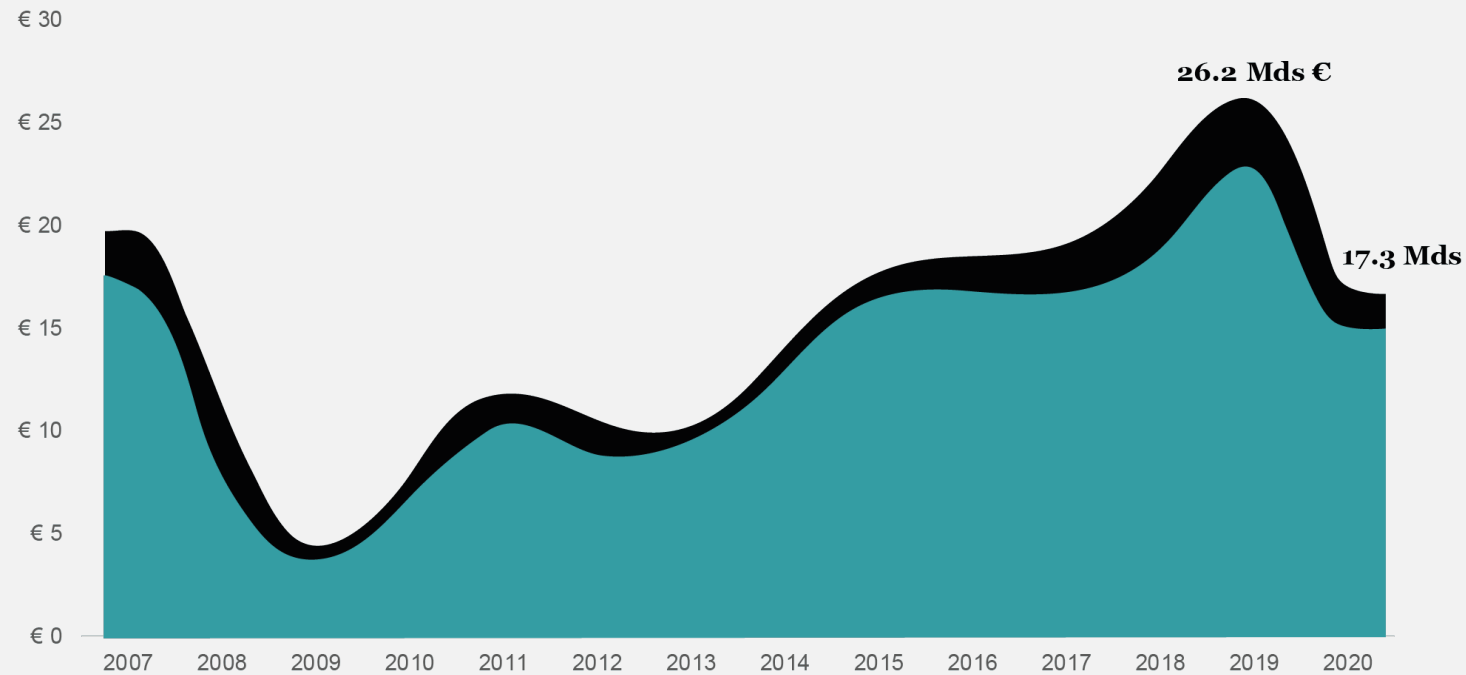


Source : Knight Frank

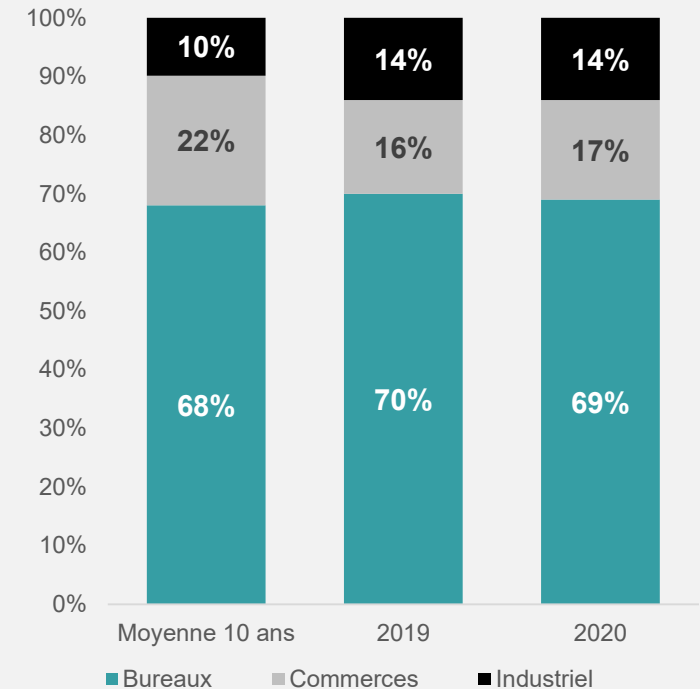
MAINTIEN DE LA PART DES BUREAUX

Fin du cycle haussier

Évolution des volumes investis en bureaux en France, en milliards d'euros



Répartition des volumes investis en France, par typologie d'actifs



Source : Knight Frank

EXEMPLES DE **TRANSACTIONS BUREAUX** EN 2020



Swiss Life | Harmony, La Garenne-Colombes



Allianz | CityLights (1 & 3), Boulogne-Billancourt



DTZ Investors | Aquarel, Issy-les-Moulineaux



La Française REP | 173-175 bd Haussmann, Paris 8



Ivanhoé Cambridge | Joya, Fontenay-sous-Bois



Primonial | M Campus, Meudon



La Française REM | 55 bd Charles de Gaulle, Malakoff



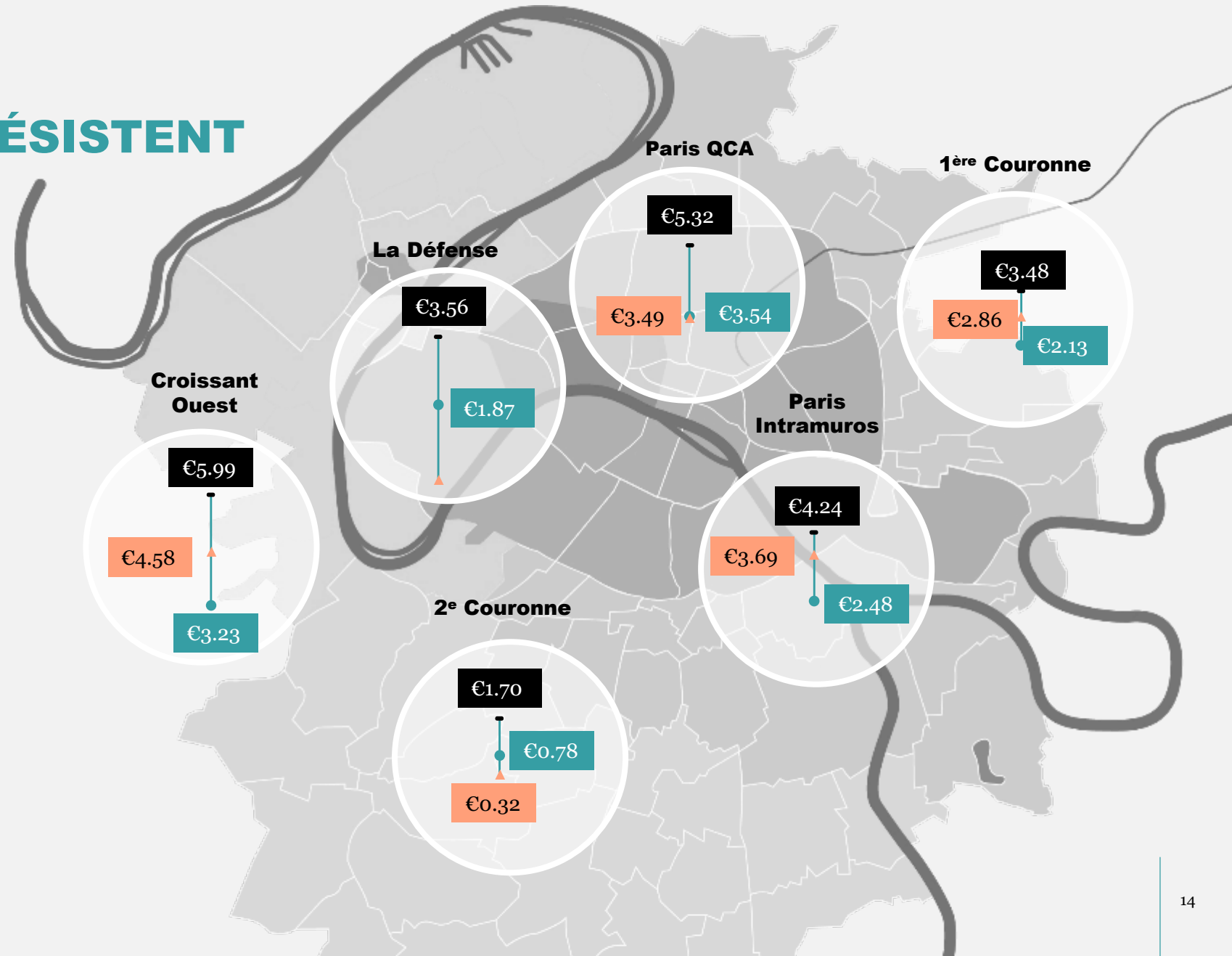
Amundi | #Curve, Saint-Denis

BUREAUX : PLUSIEURS MARCHÉS RÉSISTENT

Paris QCA dans la moyenne

Volumes d'investissement en bureaux par secteurs géographique, en milliards d'euros

- Record d'investissement sur 10 ans
- 2020
- Moyenne 10 ans



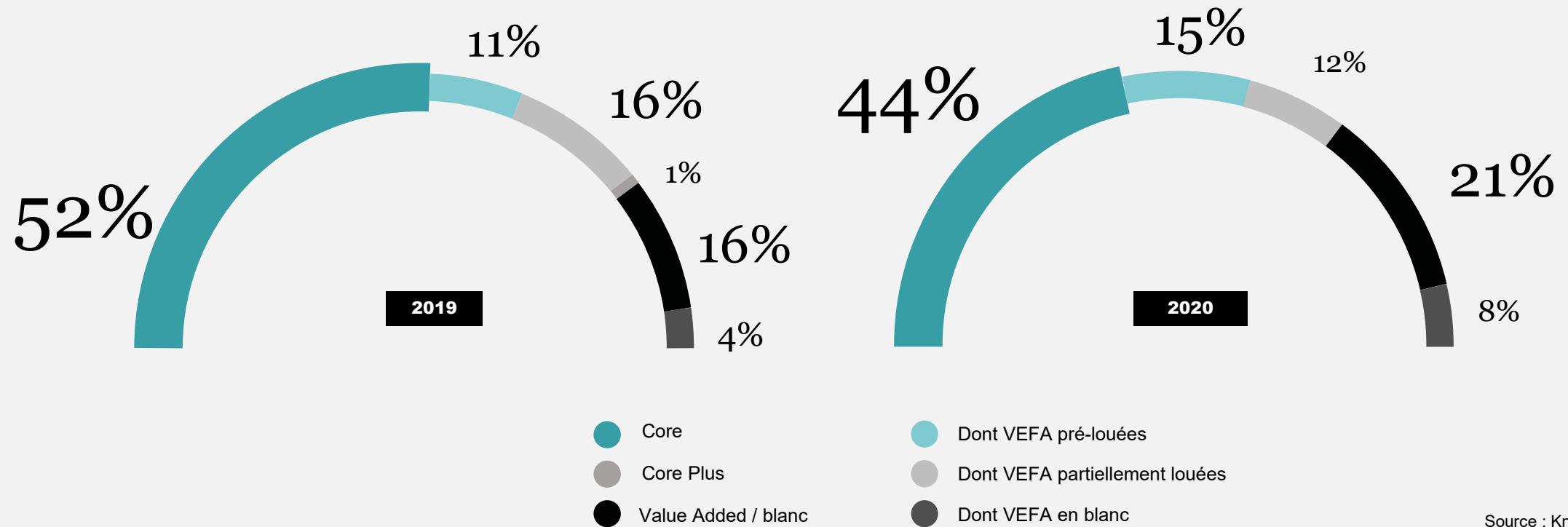
Source : Knight Frank

DES OPPORTUNITÉS À SAISIR

La baisse du core, reflet du manque de produits

Répartition des volumes investis en bureaux par typologie de risque, en Île-de-France

Transactions unitaires ≥ 20 M€

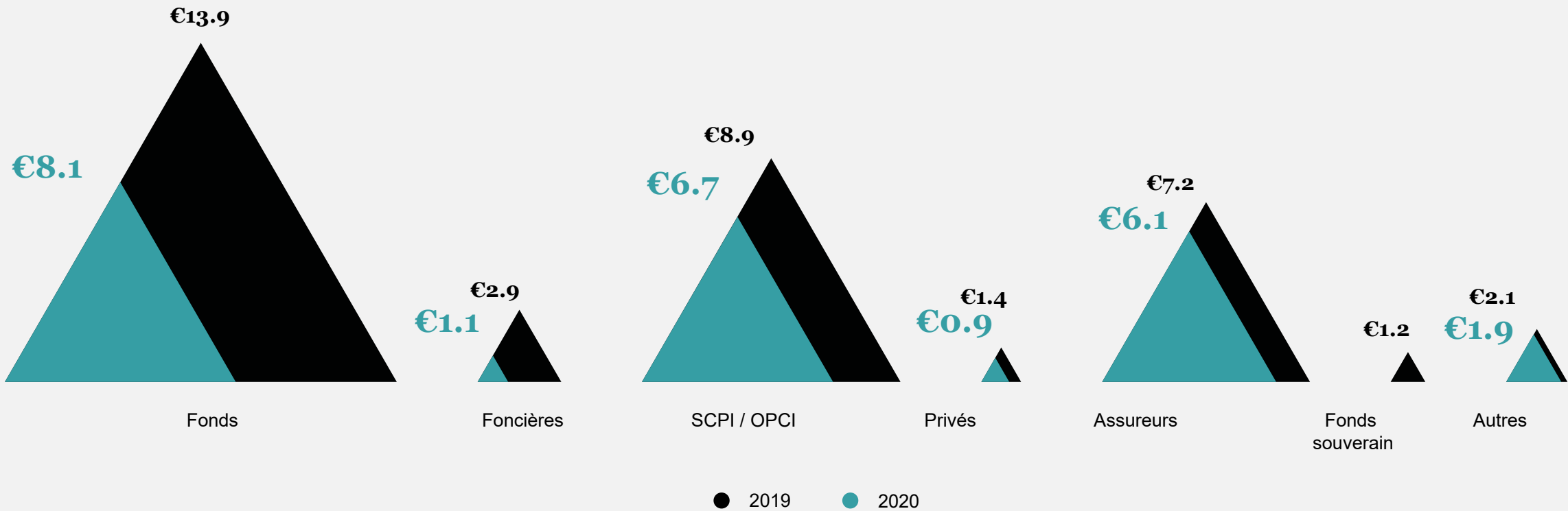


Source : Knight Frank

TYPES D'INVESTISSEURS : HIÉRARCHIE INCHANGÉE

Les fonds toujours en tête, mais SCPI/OPCI et assureurs réduisent l'écart

Volumes investis en France par typologie d'investisseurs
Tous types de produits, en milliards d'euros



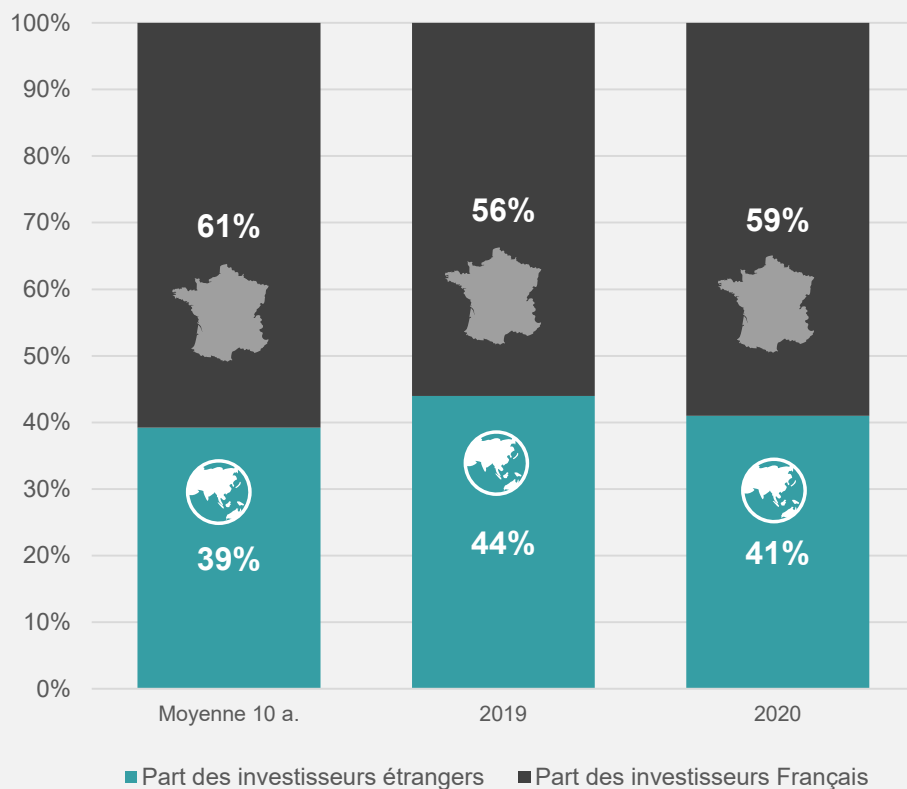
Source : Knight Frank

ÉTRANGERS : MOINS PRÉSENTS MAIS **TOUJOURS ACTIFS**

Les Français accroissent un peu leur domination

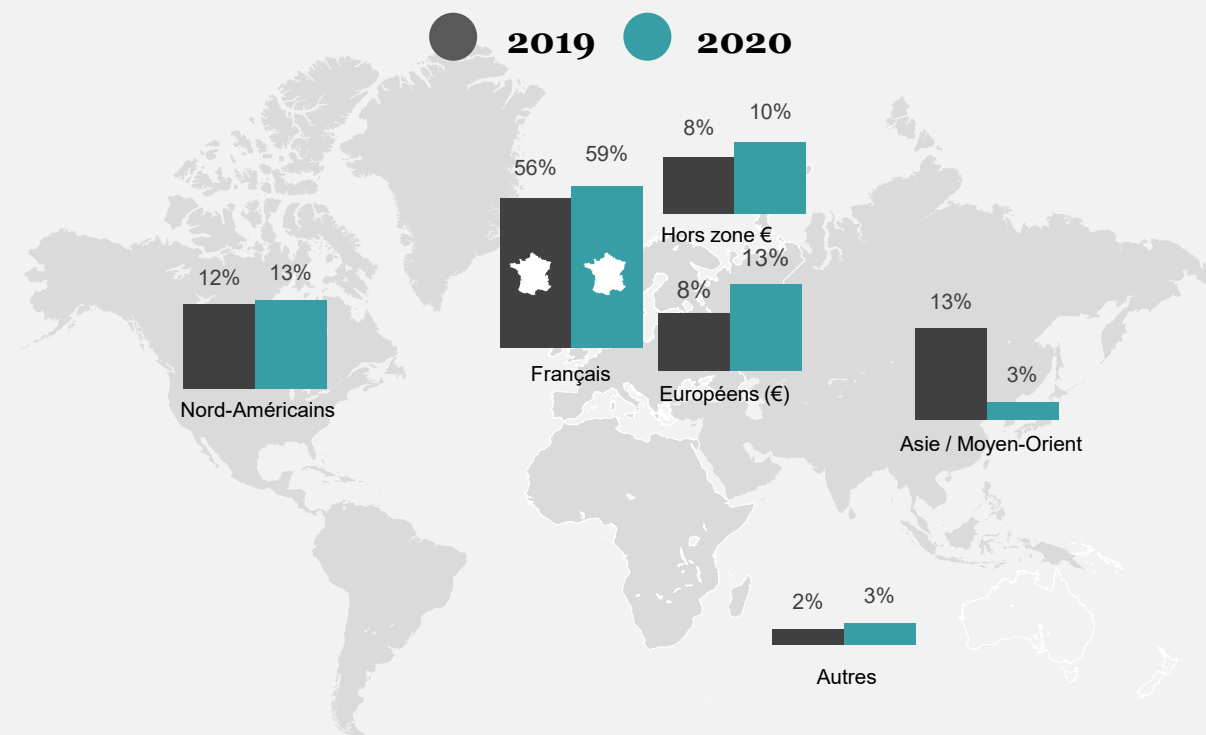
Évolution de la part des investisseurs français et étrangers

Sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs



Répartition des volumes investis par nationalité

Sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs



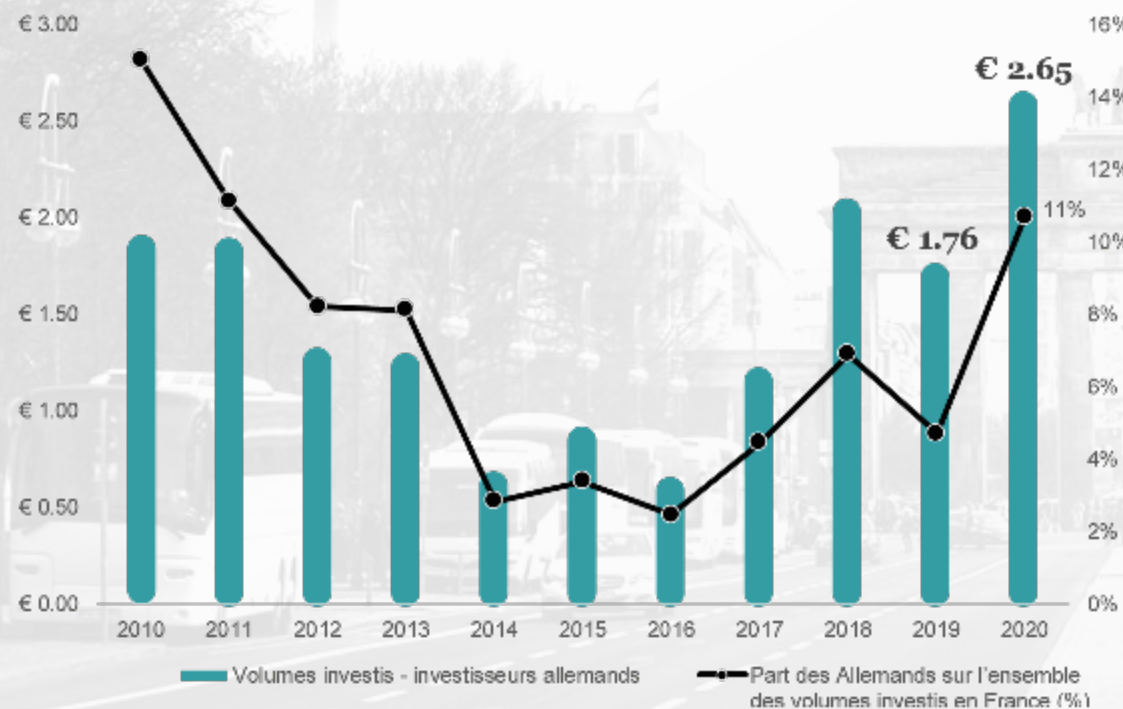
Source : Knight Frank

LES ALLEMANDS SUR LE DEVANT DE LA SCÈNE

Volumes au plus haut depuis 2010

Volumes investis par les Allemands en France

Tous types de produits, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

Typologie

	2020	Moyenne 10 ans
Bureaux	55%	67%
Commerces	17%	26%
Industriel	28%	7%

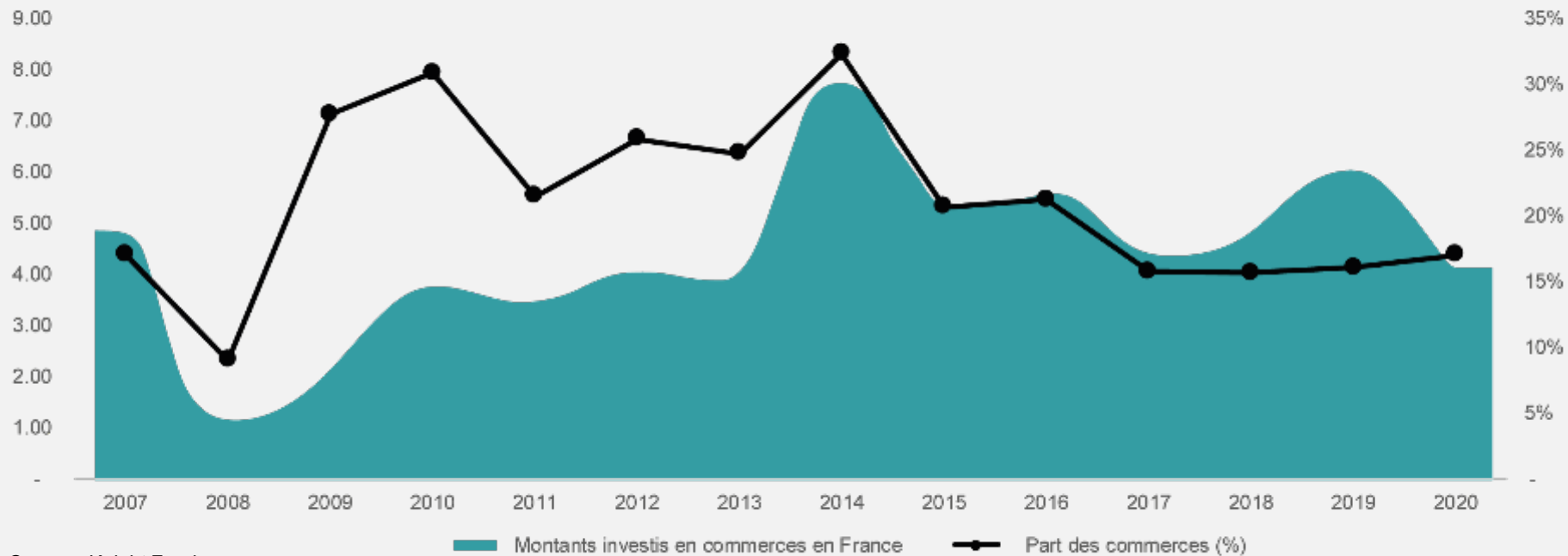
Géographie

Paris	44%	44%
Île-de-France	29%	34%
Province	27%	22%

COMMERCES : À LA CROISÉE DES CHEMINS

Part relativement stable

Évolution des volumes investis en commerces en France
En milliards d'euros, tous formats commerciaux confondus



Source : Knight Frank

- 31 %
Sur un an

- 15 %
Moyenne 10 ans

Source : Knight Frank

EXEMPLES DE **TRANSACTIONS COMMERCES** EN 2020



Crédit Agricole Assurances / La Française |
Portefeuille URW, France



Batipart / Covéa | Portefeuille ADEO, France



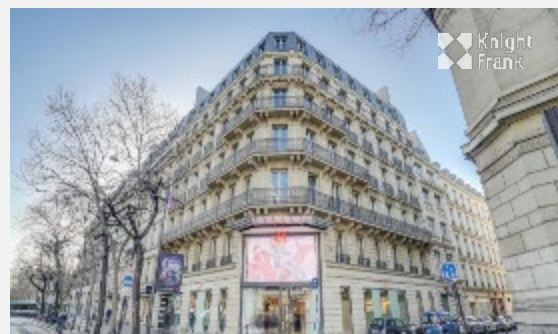
BMO REP | 71-73 av. des Champs-Élysées, Paris 8



Invesco RE | 6-12 rue du Faubourg St-Honoré, Paris 8



Mata Capital | CIFA, Aubervilliers



Tishman Speyer / PSP | Carré Saint Germain, Paris 6



AEW Ciloger | Portefeuille 4 Monoprix, France

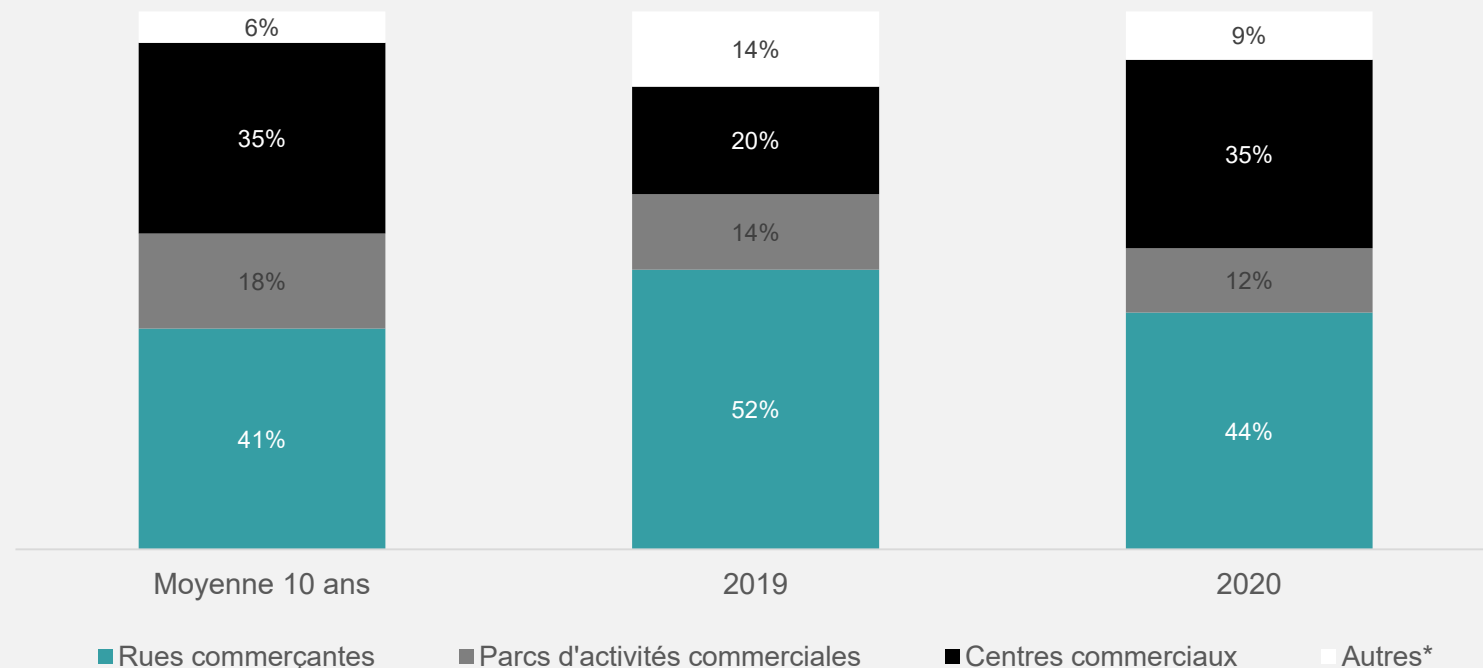


Unofi | Printemps, Lille

CENTRES COMMERCIAUX : HAUSSE EN **TROMPE L'ŒIL**

Pas de bouleversement

Volumes investis en commerces en France
Répartition par typologie d'actifs

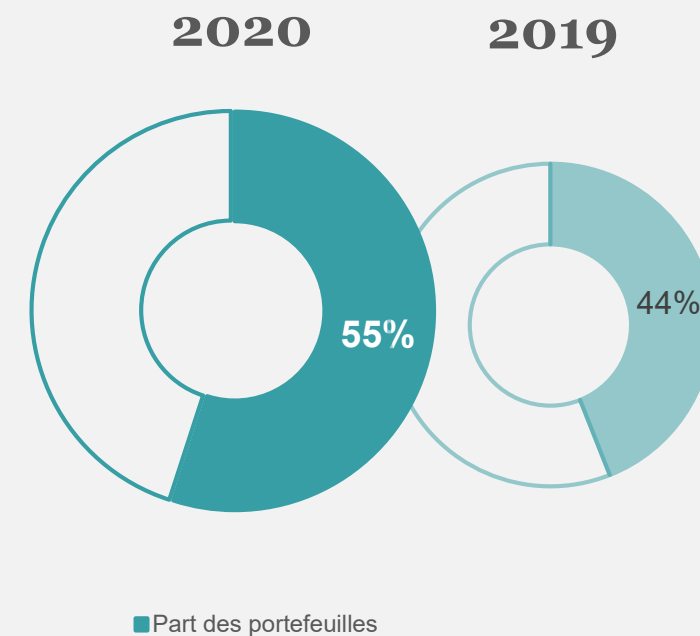


Source : Knight Frank

*Centres de marques, hypers et supermarchés, portefeuilles non divisibles

Le rôle moteur des portefeuilles

Part des volumes sous forme de portefeuille
Sur l'ensemble des volumes investis en commerces en France



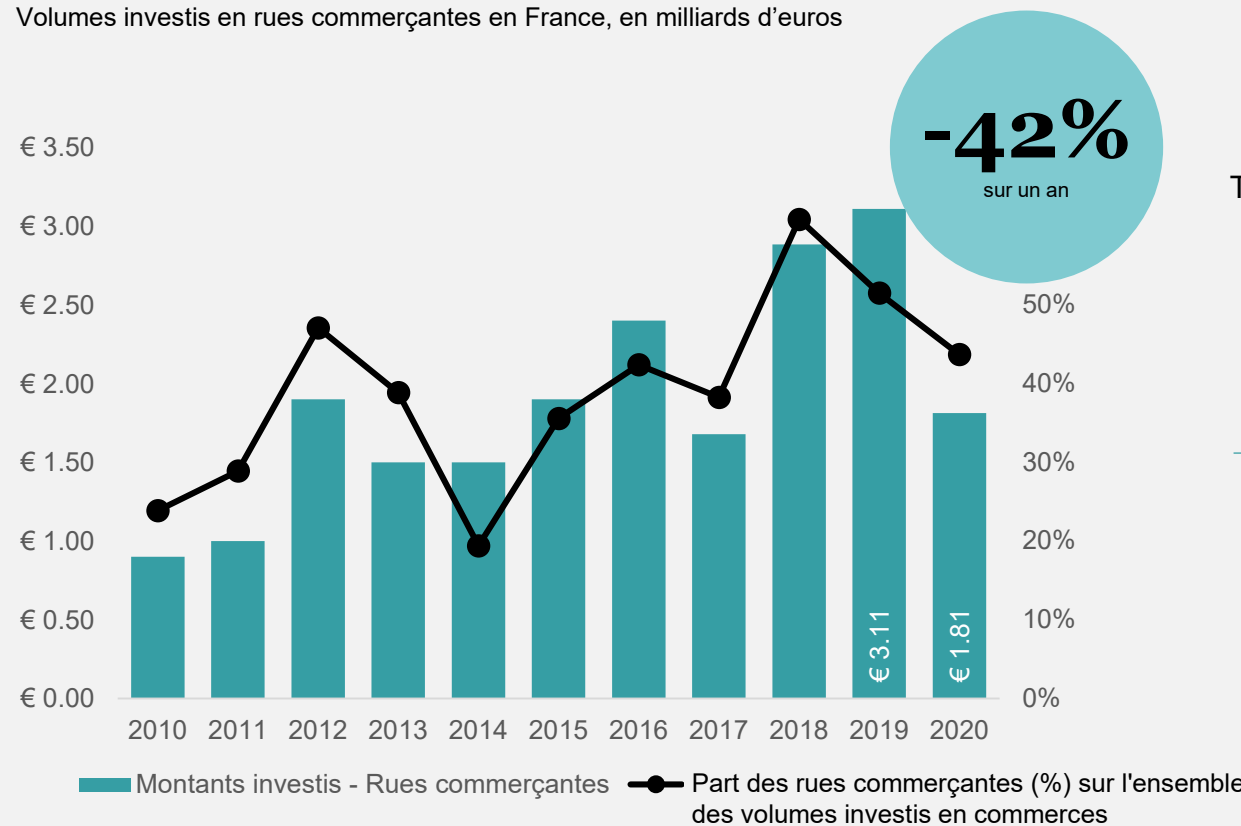
RUES COMMERÇANTES : TOUJOURS EN TÊTE MAIS...



Source : Knight Frank

Année moins exceptionnelle pour les rues commerçantes

Volumes investis en rues commerçantes en France, en milliards d'euros



TRANSACTIONS
> 100 M€

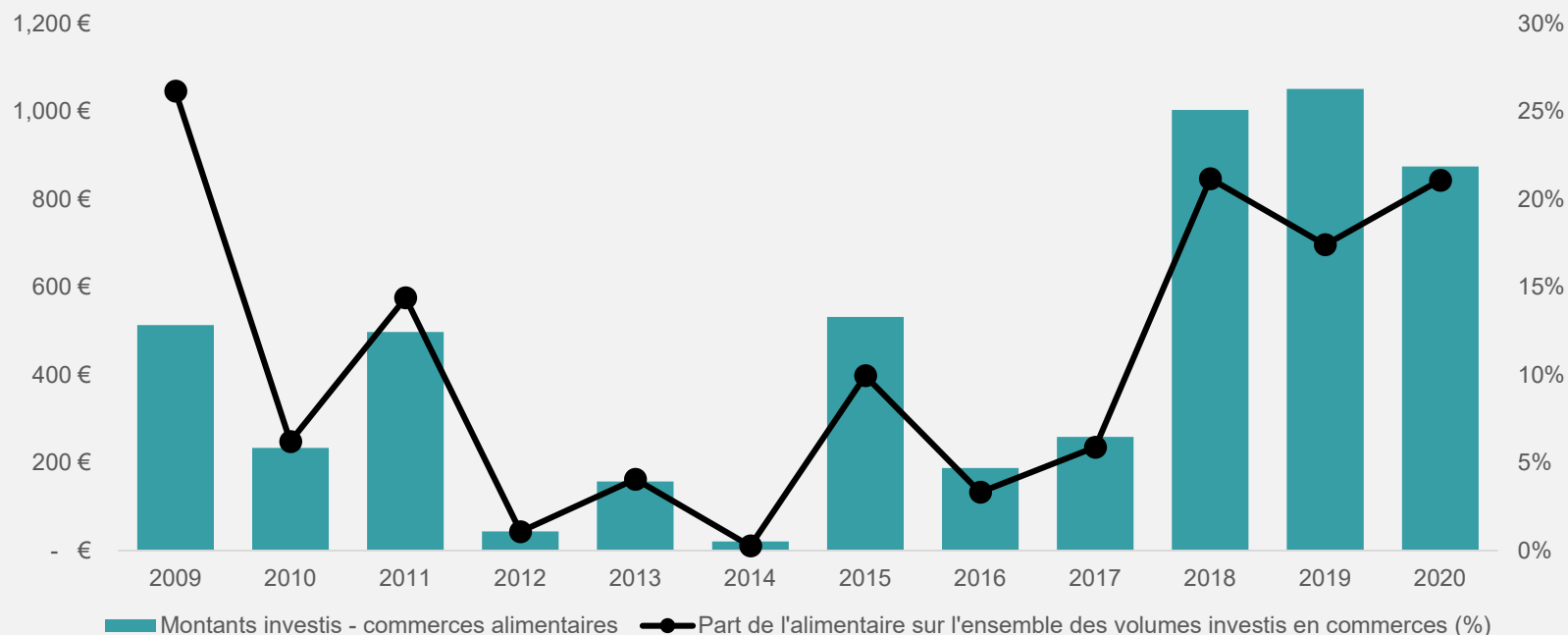
7
En 2019

5
En 2020

PROXIMITÉ ET ALIMENTAIRE ONT LA COTE

Emballement du marché

Volumes investis en commerces alimentaires en France, en millions d'euros
Tous formats commerciaux confondus



MONTANT DES CESSIONS D'ACTIFS DU GROUPE CASINO
DEPUIS 5 ANS EN FRANCE,
Total, tous types d'actifs confondus

**3,1
Mds €**

MONOPRIX

Casino

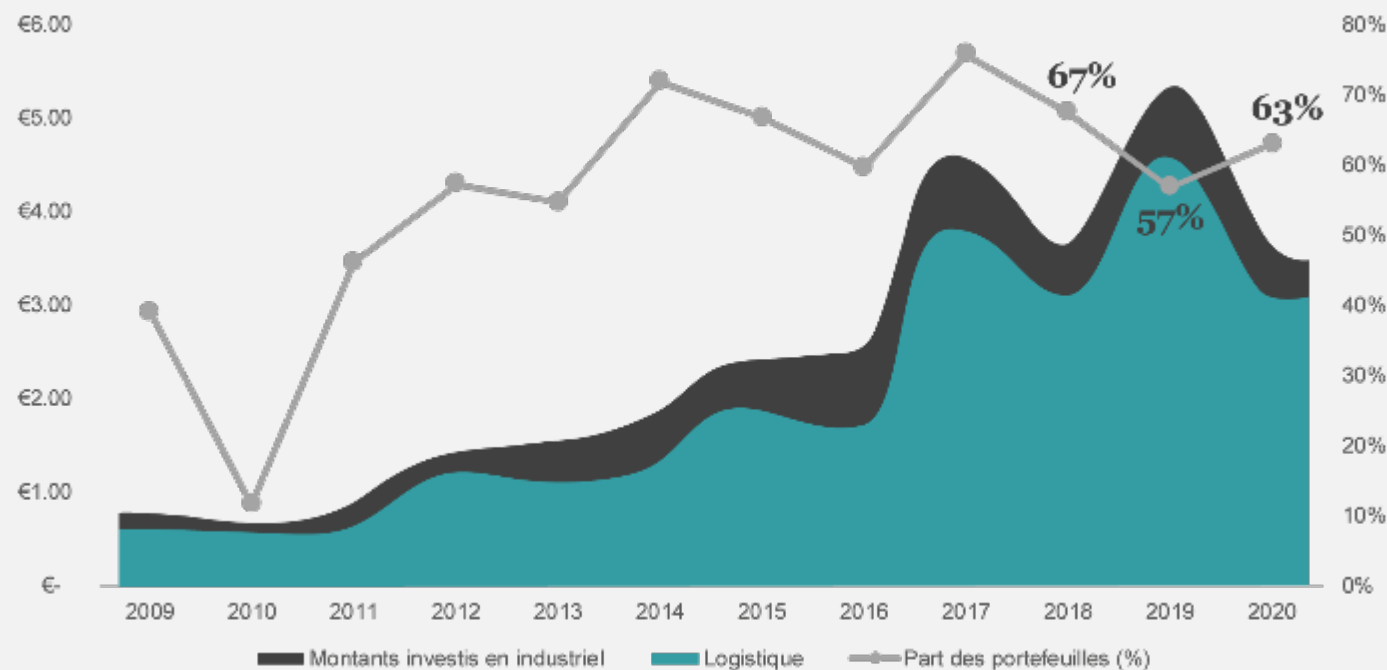
Source : Knight Frank



LOGISTIQUE : TOUJOURS TRÈS PRISÉE

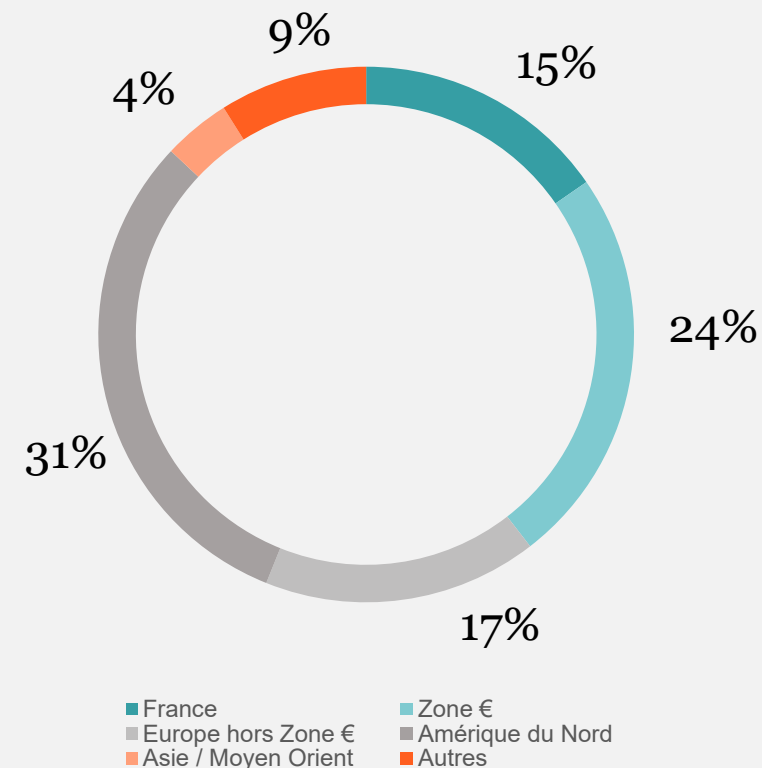
Un résultat très honorable

Évolution des volumes investis en immobilier industriel
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

Volumes investis en logistique par nationalité
En France, en 2020



RETOUR EN FORCE DU **RÉSIDENTIEL**



RÉSIDENTIEL



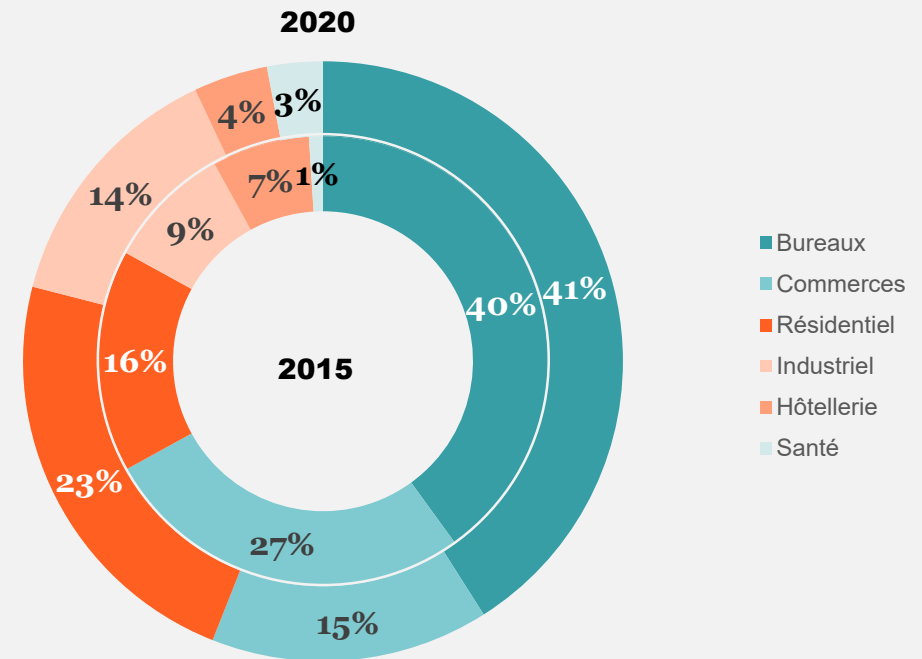
CLINIQUES / EPHAD



DATA CENTER

Les investisseurs accélèrent leur stratégie de diversification

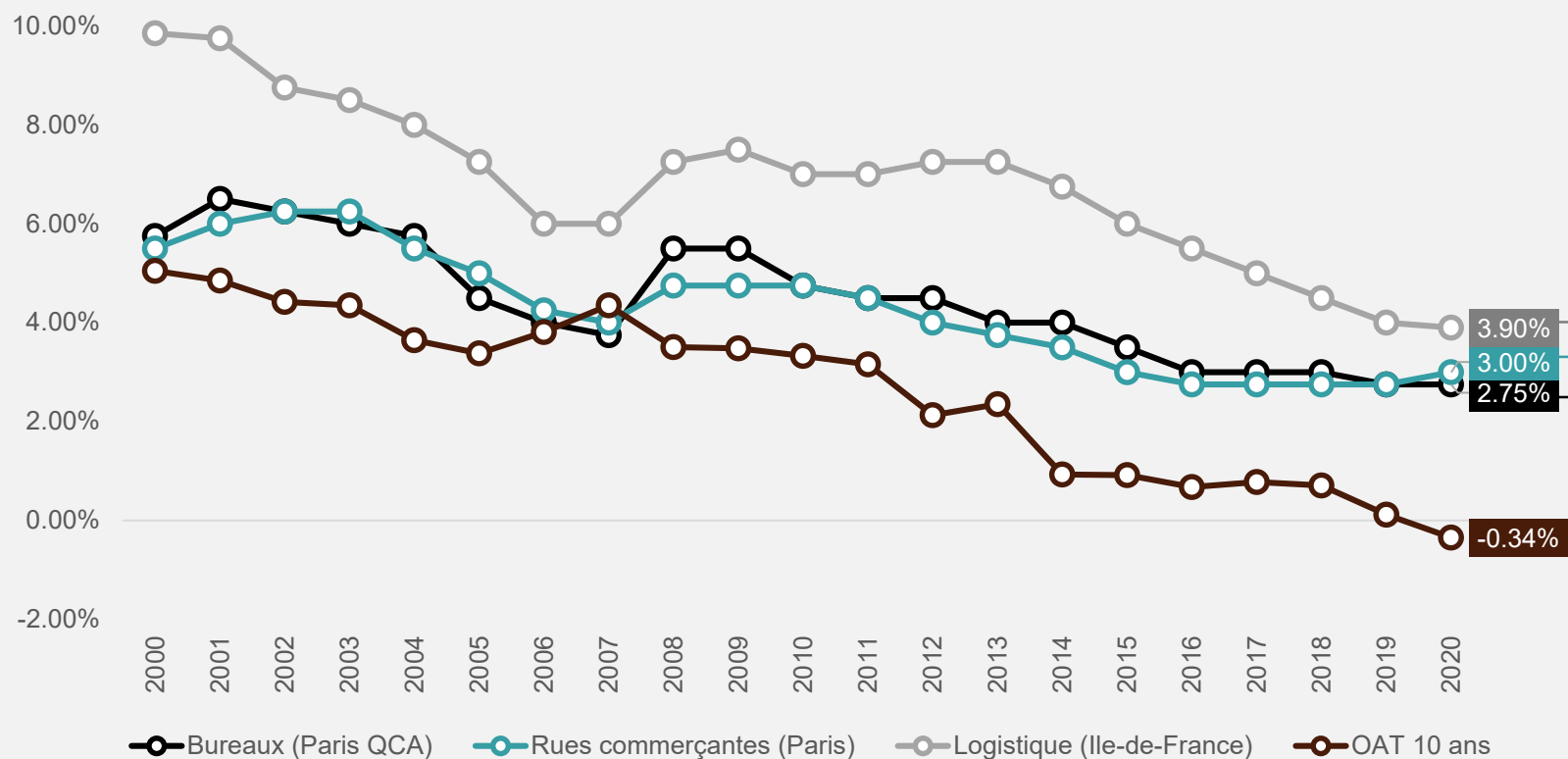
Répartition des volumes investis en immobilier, par typologie, en Europe



Sources : RCA / Knight Frank

TAUX DE **RENDEMENT** : PRESSION MAINTENUE

Évolution des taux de rendement prime



Évolution 2009-2020



LOGISTIQUE

↓ - 48 %



RUES
COMMERÇANTES

↓ - 37 %



BUREAUX

↓ - 50 %

Source : Knight Frank

LES PERSPECTIVES POUR 2021... **ET AU-DELÀ**

- UNE **ACTIVITÉ LIMITÉE** AU 1^{ER} SEMESTRE 2021
- DES INVESTISSEURS **ATTENTISTES**
- **DÉCALAGE** ENTRE LES ATTENTES DES VENDEURS ET CELLES DES ACQUÉREURS
- **MANQUE DE PRODUITS CORE** ET D'ACTIFS DE DIVERSIFICATION
- **REPRICING** DES PRODUITS VALUE ADDED
- LA COLLECTE POURRAIT DIMINUER... MAIS **LES LIQUIDITÉS RESTENT IMPORTANTES**
- PAS OU TRÈS **PEU DE VENTES FORCÉES**
- PRISE EN COMPTE TOUJOURS PLUS IMPORTANTE DES **ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX (ISR)**