

FLASH INVEST | Au 1^{er} Mars 2019

Investissement en France

Qui va piano va sano !



VOLUMES INVESTIS EN FRANCE

(Bureaux, Commerces, Entrepôts et Locaux d'activité, Mds €)

	Bureaux	Commerces	Industriel*	Total
Au 1 ^{er} Mars 2019	1,2	0,2	0,5	1,8
Au 1 ^{er} Mars 2018	1,6	0,6	0,2	2,3
2018	22,9	4,6	3,8	31,3
2017	19,8	4,2	3,9	27,9

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

(% en valeur, France)

	Bureaux	Commerces	Industriel*
Au 1 ^{er} Mars 2019	67%	8%	25%
Au 1 ^{er} Mars 2018	68%	24%	8%
2018	73%	15%	12%
2017	71%	15%	14%

NOMBRE DE TRANSACTIONS

(Bureaux, Commerces, Entrepôts, Locaux d'activité, France)

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	>200M€	Total
Au 1 ^{er} Mars 2019	59	3	4	1	67
Au 1 ^{er} Mars 2018	81	5	6	1	93
2018	601	67	50	33	751
2017	644	69	43	18	774

ANALYSE DES TRANSACTIONS

(% en valeur, Bureaux, Commerces, Entrepôts, Locaux d'activité, France)

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	>200M€
Au 1 ^{er} Mars 2019	46%	10%	34%	11%
Au 1 ^{er} Mars 2018	40%	15%	31%	13%
2018	24%	15%	21%	40%
2017	25%	18%	22%	35%

*Industriel = Entrepôts et locaux d'activité,
Sources : Cushman & Wakefield / Immostat pour l'Île-de-France

- **1,8 milliard d'euros** ont été investis au cours des 2 premiers mois de l'année 2019 : un volume en **baisse de 20% d'une année sur l'autre. Après une année 2018 record**, 2019 démarre piano mais sano.
- Attirés par les solides fondamentaux du marché immobilier français les investisseurs étrangers devraient en 2019 maintenir un niveau d'activité soutenue.
- **Seules quelques incertitudes tant nationales** (mouvement des gilets jaunes) **qu'internationales** (Brexit, dette italienne...), pourraient à terme limiter les perspectives économiques françaises. Le volume annuel pour 2019 est ainsi estimé à **30 milliards d'euros**.

Analyse des transactions

- **1,8 milliard d'euros** ont été investis en 2019 correspondant à **67 opérations, une baisse de 28% en nombre** comparativement à la même période en 2018.
- Un mois de Février marqué par **5 transactions** d'un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros représentant **45% des volumes investis**.
- **Localisation : 69%** des montants engagés ont porté sur **des actifs en Ile-de-France** contre **31% en province**.

Typologies d'actifs

- **Bureaux (67%)** : en Février, suite à l'acquisition du « Spazio » par BLUE COLIBRI CAPITAL, le Croissant Ouest a été le théâtre de l'essentiel de l'activité du marché francilien. En régions, la principale acquisition du mois est celle par le KANAM GRUND de « M Square » dans le quartier d'affaires Euroméditerranée à Marseille;
- **Commerces (8%)** : un mois de Février marqué par 3 cessions de portefeuille et une diversité des actifs cédés (Retail-Parks, hypermarché, galerie commerciale, boutiques). L'absence de grandes transactions de centres commerciaux ne permet toutefois pas au volume total de décoller.
- **Industriel (25%)** : 2 portefeuilles d'envergure ont boosté le volume investi ce mois-ci : « Log'S » portefeuille d'entrepôts et « Mosaic » portefeuille de parcs d'activités.

Acteurs

- La part des acquisitions réalisées par des investisseurs français s'établit à **56% en ce début d'année 2019** (55% en 2018 et 62% en 2017).
- Avec **1,1 milliard d'euros investis, les fonds d'investissement se sont montrés les plus actifs**. Ils se positionnent devant les investisseurs privés (foncières non cotées entre autres) et les compagnies d'assurance.

FLASH INVEST | Au 1^{er} Mars 2019

Investissement en France



Exemples de transactions investissement (Février 2019)



LOG'S
HAUTS-DE-FRANCE

Portefeuille de 11 entrepôts
Vendeur : LOG'S
Acquéreur : MORGAN STANLEY



LE SPAZIO
NANTERRE (92000)

36 500 m² de bureaux
Vendeur : AEW CILOGER
Acquéreur : BLUE COLIBRI CAPITAL



31 COLISEE
PARIS (75008)

8 690 m² de bureaux
Vendeur : NEXITY
Acquéreur : SOGECAP



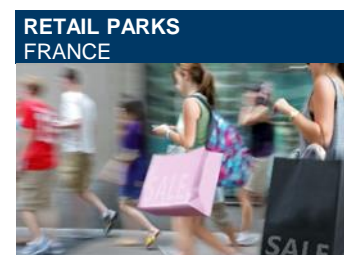
MOSAIC
ILE-DE-FRANCE

Portefeuille de 4 parcs d'activités
Vendeur : AEW CILOGER
Acquéreur : AMUNDI - PANHARD



ARDOIN
ST OUEN (93400)

7 460 m² de bureaux
Vendeur : NESSUS
Acquéreur : QNB CAPITAL



RETAIL PARKS
FRANCE

Portefeuille de 4 retail parks
Vendeur : CONFIDENTIEL
Acquéreur : VALIMMO

Evolution des taux de rendement *prime*

TAUX PRIME - FRANCE

4^{eme} Trimestre 2018

Bureaux - QCA	3,00% - 3,15%
Bureaux - La Défense	4,00%
Bureaux - Lyon	3,85%
Commerces de centre-ville - Paris	2,50%
Centres commerciaux	3,50%
Retail park	4,25%
Logistique	4,50%

Cushman & Wakefield
21 rue Balzac 75008 PARIS

Pour plus d'information, contactez :
Nils VINCK, MRICS
Head of Capital Markets France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 19
nils.vinck@cushwake.com

Magali MARTON, MRICS
Head of Research France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 95
magali.marton@cushwake.com

© 2019 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés.. Ce document est non contractuel. Les informations qui y figurent sont fondées sur des éléments que nous pensons être fiables. Par conséquent, Cushman & Wakefield ne saurait être tenu pour responsable en cas d'erreur ou d'inexactitude survenue sur tout ou partie de son contenu. La représentation, reproduction ou traduction intégrale ou partielle de ce document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.