

1S 2022

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

04.

Tendances
générales



13.

Bureaux



22.

Commerces

31.

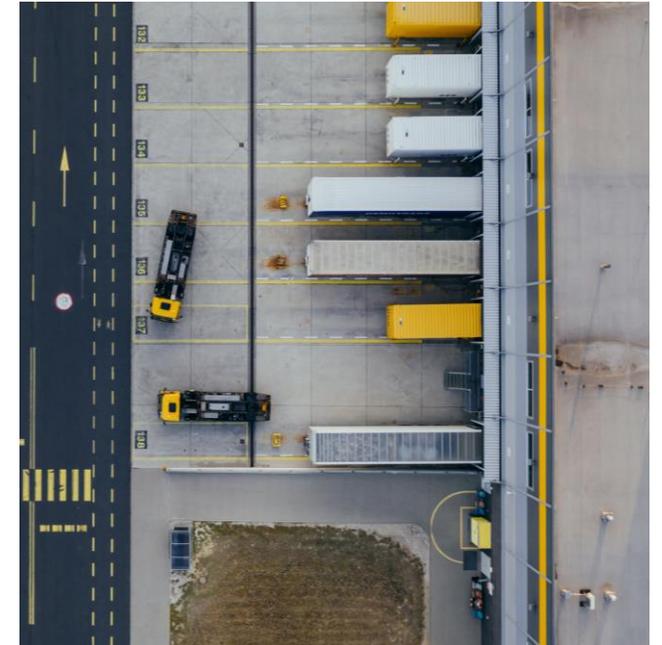
Industriel

37.

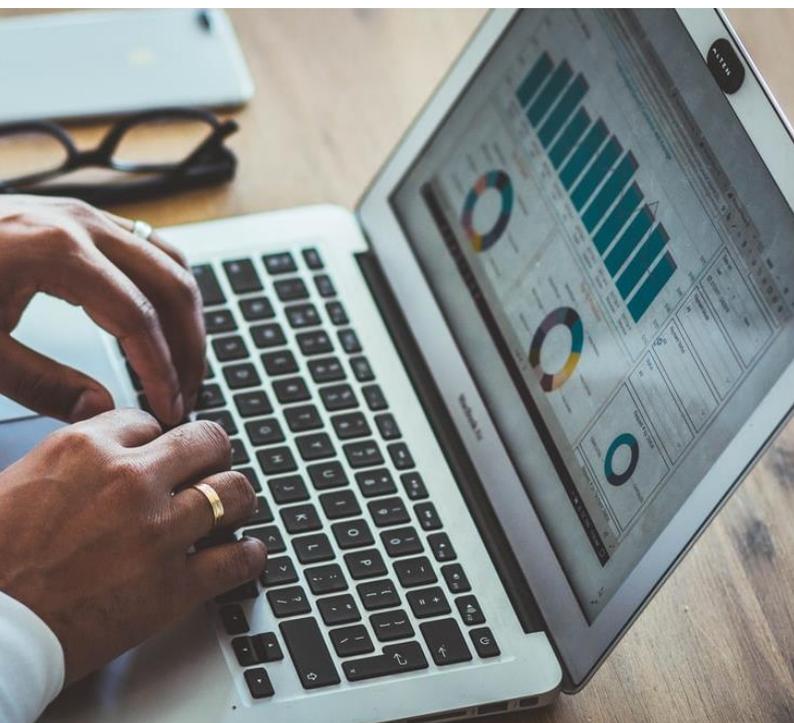
Perspectives

39.

Contacts



CHIFFRES CLÉS



| | 1S 2022 | 1S 2021 | Évolution annuelle |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------|--------------------|
| Volumes investis en France | 11,3 Mds € | 9,2 Mds € | ↑ |
| Nombre de transactions | 501 | 467 | ↑ |
| Nombre de transactions > 100 M€ | 31 | 21 | ↑ |
| Part des transactions > 100 M€ | 51 % | 43 % | ↑ |
| Part des portefeuilles | 22 % | 20 % | ↑ |
| Part des volumes investis en Ile-de-France* | 63 % | 67 % | ↓ |
| Part des investisseurs étrangers | 38 % | 51 % | ↓ |
| Part des bureaux* | 55 % | 65 % | ↓ |
| Part des commerces* | 24 % | 11 % | ↑ |
| Part de l'industriel* | 21 % | 24 % | ↓ |
| Taux de rendement prime Bureaux | 2,75 % | 2,75 % | → |
| Taux de rendement prime Commerces | 3,00 % | 3,00 % | → |
| Taux de rendement prime Logistique | 3,25 % | 3,75 % | ↓ |

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus

Source : Knight Frank



TENDANCES GÉNÉRALES

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

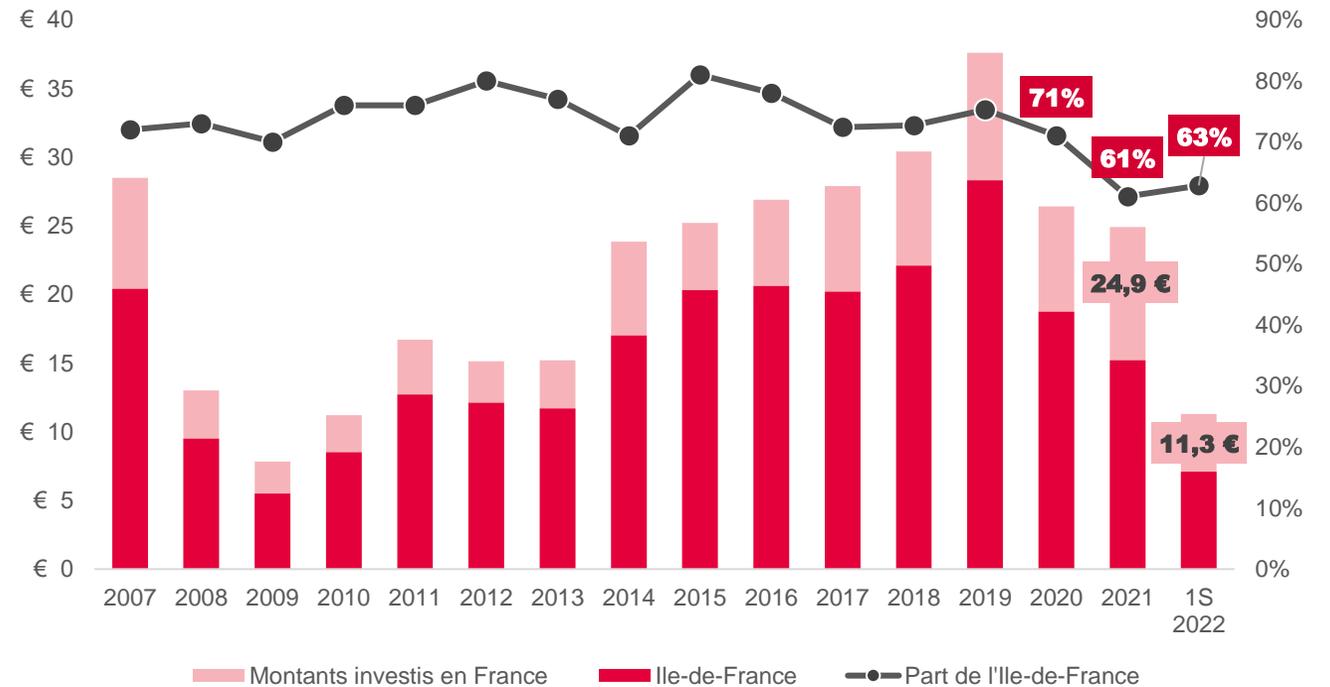
Après 5,5 milliards d'euros investis en France au 1T 2022, 5,8 milliards l'ont été au 2T. Ce volume porte à 11,3 milliards l'ensemble des sommes engagées au 1S 2022, soit une **hausse de 23 % par rapport à la même période l'an passé et de 18 % par rapport à la moyenne décennale.**

Toutefois, ce résultat s'explique en grande partie par la finalisation de **transactions initiées depuis de longs mois, dans un tout autre contexte de marché** ; il ne traduit donc pas encore l'impact sur le marché immobilier de la dégradation du climat économique et, surtout, de la forte remontée des taux d'intérêt et du resserrement des conditions de financement.

+18%
par rapport à la
moyenne décennale
au 1S



HAUSSE DE 23 % SUR UN AN
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS, TOUS TYPES D'ACTIFS*
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank /*Bureaux, commerces et locaux industriels

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

Le segment des grandes transactions a été robuste avec **31 opérations > 100 millions d'euros recensées au 1S 2022 en France contre 21 à la même période l'an passé**. Au 2T, l'activité s'est en outre accélérée sur le segment des opérations > 200 millions d'euros. Leur nombre est ainsi passé de trois au 1T à six au 2T (91-93 boulevard Pasteur, « Rio », « Tour La Marseillaise », etc.).

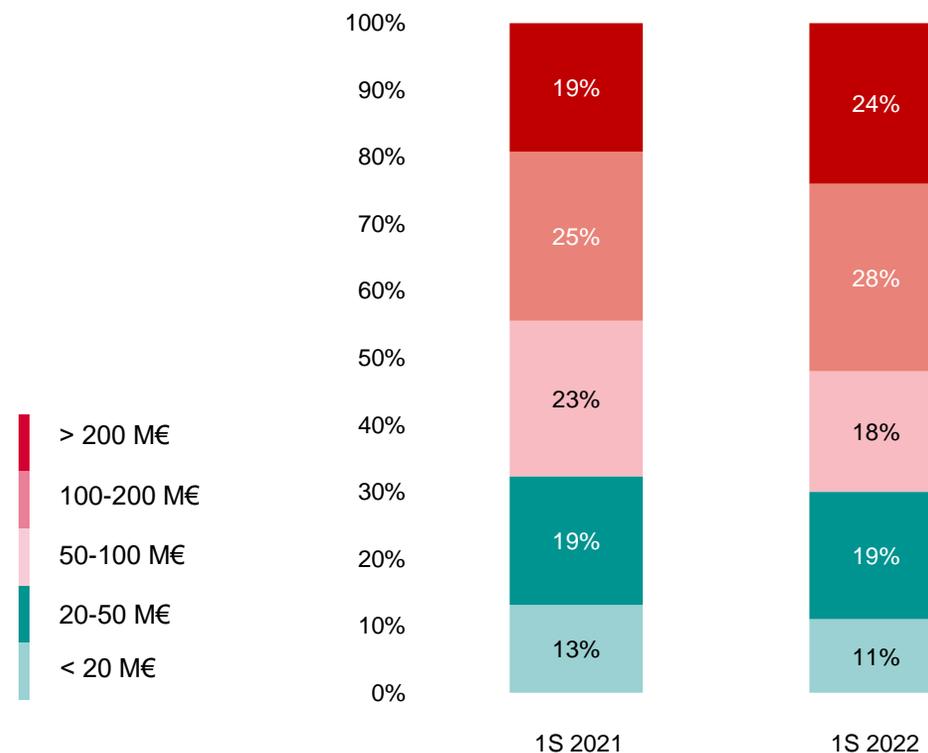
La part des ventes de portefeuilles a légèrement augmenté, passant de 20 % des sommes investies au 1S 2021 à 22 % au 1S 2022. Alors que les portefeuilles jouent toujours un rôle clé sur le marché de l'industriel, ceux-ci représentent également **une part significative des volumes investis en commerces** depuis le début de 2022 (46 %).



Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles au 1S 2022

Contre 20 % au 1S 2021

LES TRANSACTIONS > 100 M€ MAJORITAIRES
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT
En France, tous types d'actifs

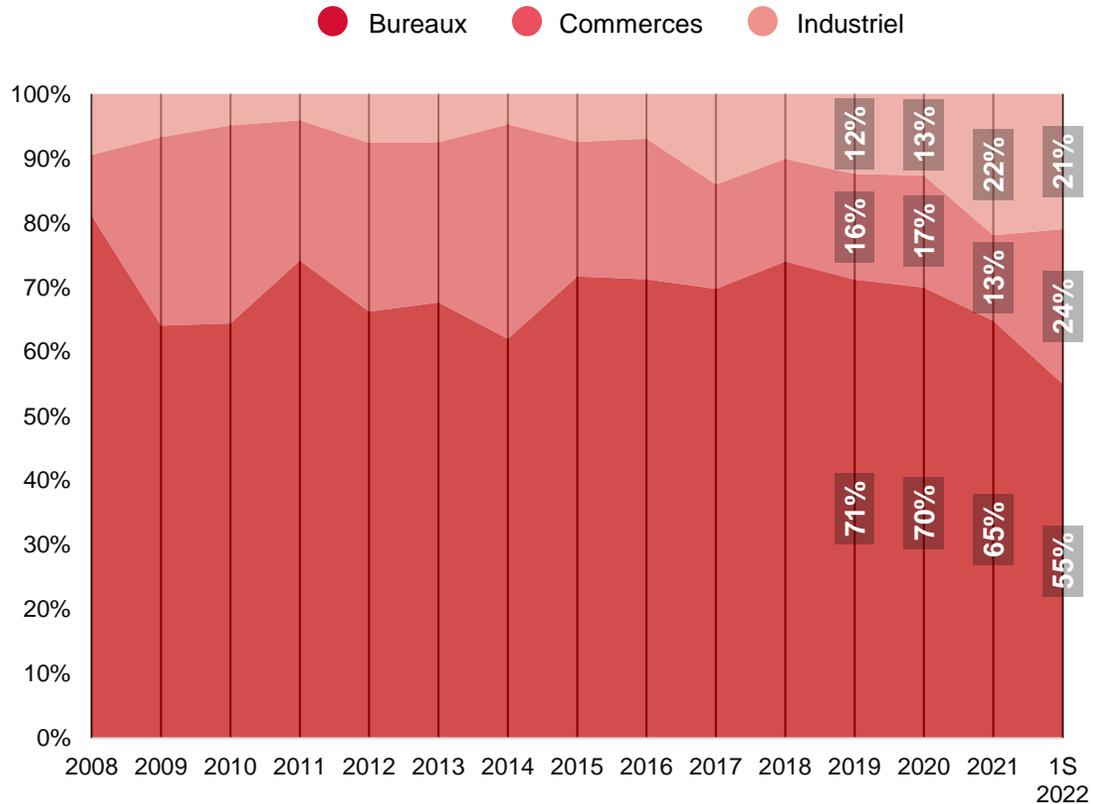


LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

BAISSE CONTINUE DES BUREAUX

ÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS
En France



Source : Knight Frank

Confirmant la tendance observée depuis le début de la crise sanitaire, les bureaux ne sont plus ultradominants. Lors des six premiers mois de 2022, ils n'ont ainsi représenté « que » **55 % des sommes investies sur le marché français de l'investissement contre 70 % en moyenne depuis dix ans.**

À eux deux, les commerces et les actifs industriels n'avaient, à l'exception de 2014, jamais réuni des volumes aussi élevés au 1S. **La hausse de la part des commerces est particulièrement importante, passant de 11% au 1S 2021 à près d'un quart un an plus tard.**

Part des commerces
sur l'ensemble des volumes
investis en France au 1S 2022

Contre 11 % au 1S 2021

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

Les Français ont été à l'origine de la majorité des plus grandes transactions du 2T 2022. Ils consolident ainsi leur domination, représentant **62 % des montants investis dans l'Hexagone** au 1S 2022.

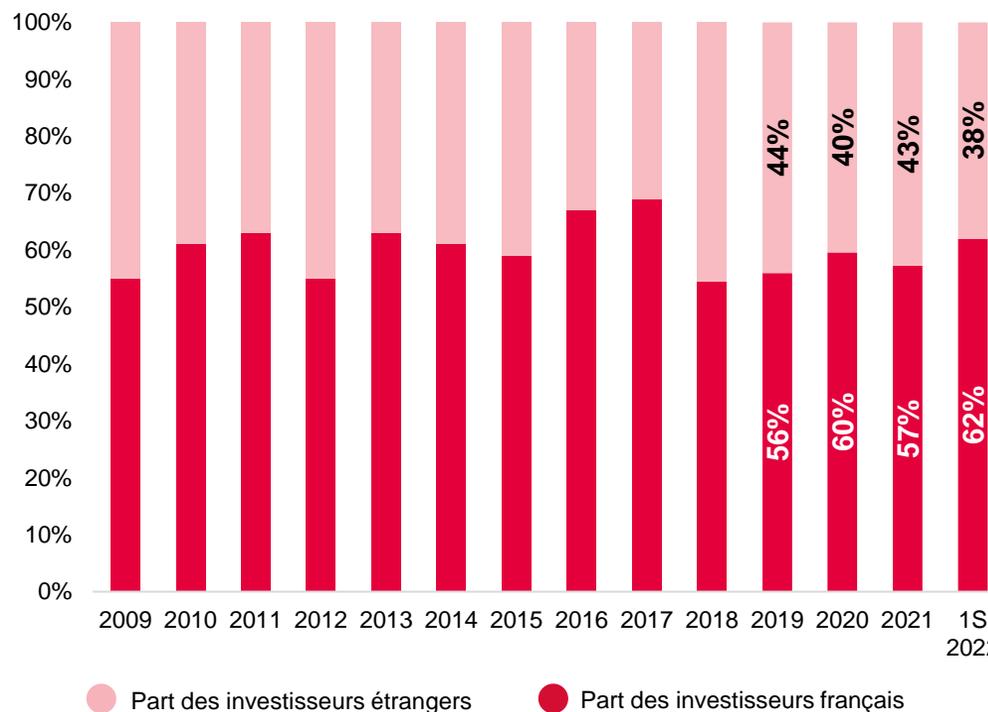
Les Européens hors zone € arrivent en 2^e position grâce à la **forte présence des Britanniques** sur le segment des bureaux et de l'industriel (M&G, Abrdn, Aviva Investors, etc.).

Les Nord-Américains représentent quant à eux un peu moins de 10 % des volumes investis, devant les Européens (zone euro). Ces derniers sont principalement représentés **par les Allemands, à l'origine de quelques opérations significatives** (« Opéra-Italiens », plateforme Zalando, « Pershing Hall », etc.).

LA PART DES FRANÇAIS AU PLUS HAUT DEPUIS 2017

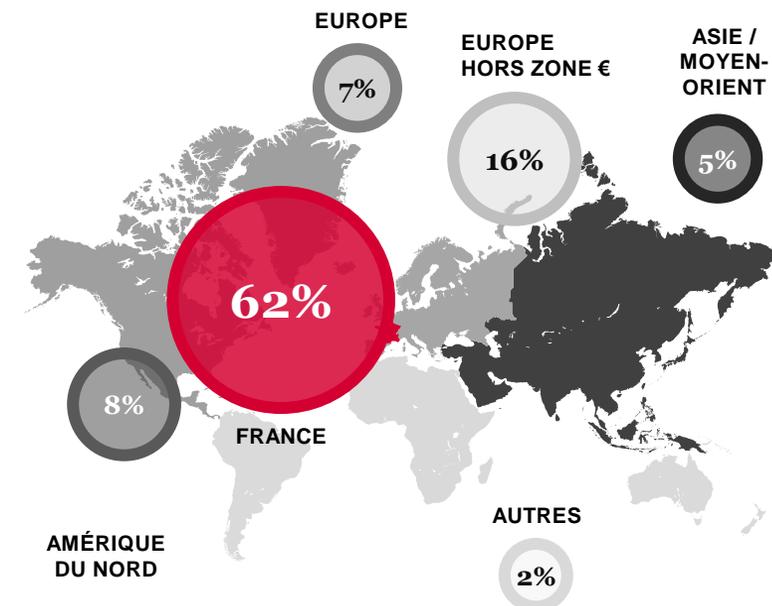
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

Tous types d'actifs, en France



Source : Knight Frank

2022 (1S)



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

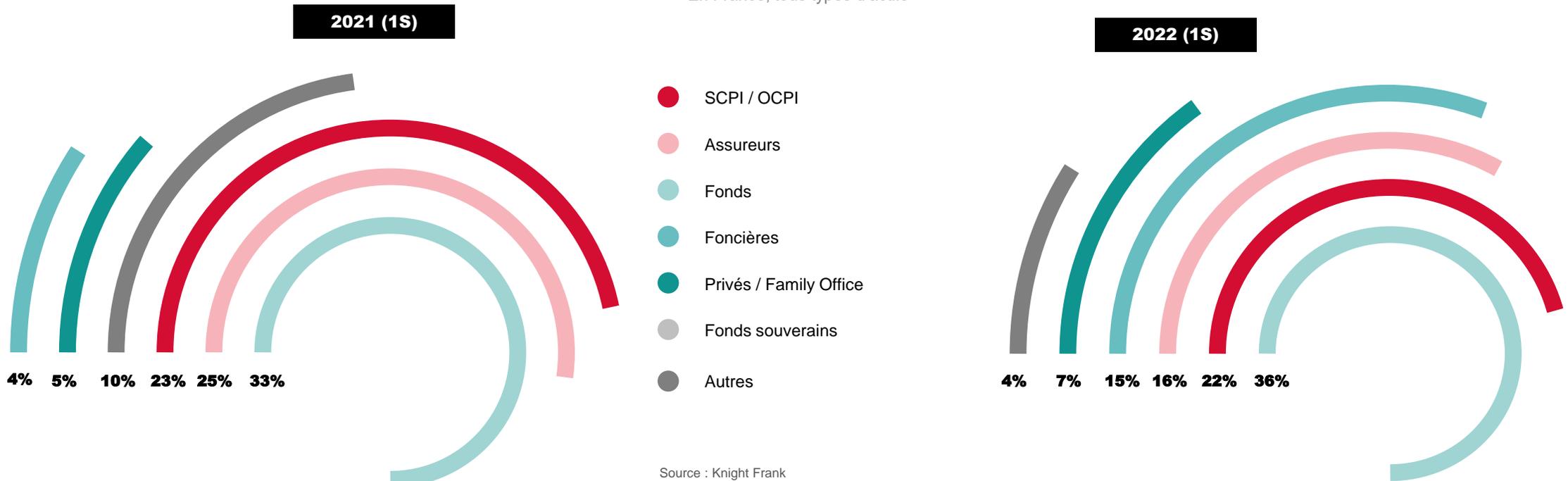
Les fonds, à l'origine de plusieurs grandes transactions sur les marchés des bureaux et de l'industriel depuis le début de l'année, restent les principaux acteurs du marché. **Ils représentent 36 % des montants engagés en France au 1S 2022** soit une part en légère hausse par rapport au 1S 2021 (33 %).

La part des SCPI/OPCI est stable et significative. Ces acteurs représentent 22 % des volumes investis en France au 1S 2022 et ont signé **quelques-unes des opérations les plus importantes de la période** sur le marché des bureaux (« Tour La Marseillaise », « Gambetta Village », « Alphabet », etc.) et des commerces (portefeuilles « Olympe », « Unity », etc.).

LES SCPI/OPCI CONSERVENT UNE PART SIGNIFICATIVE

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR

En France, tous types d'actifs



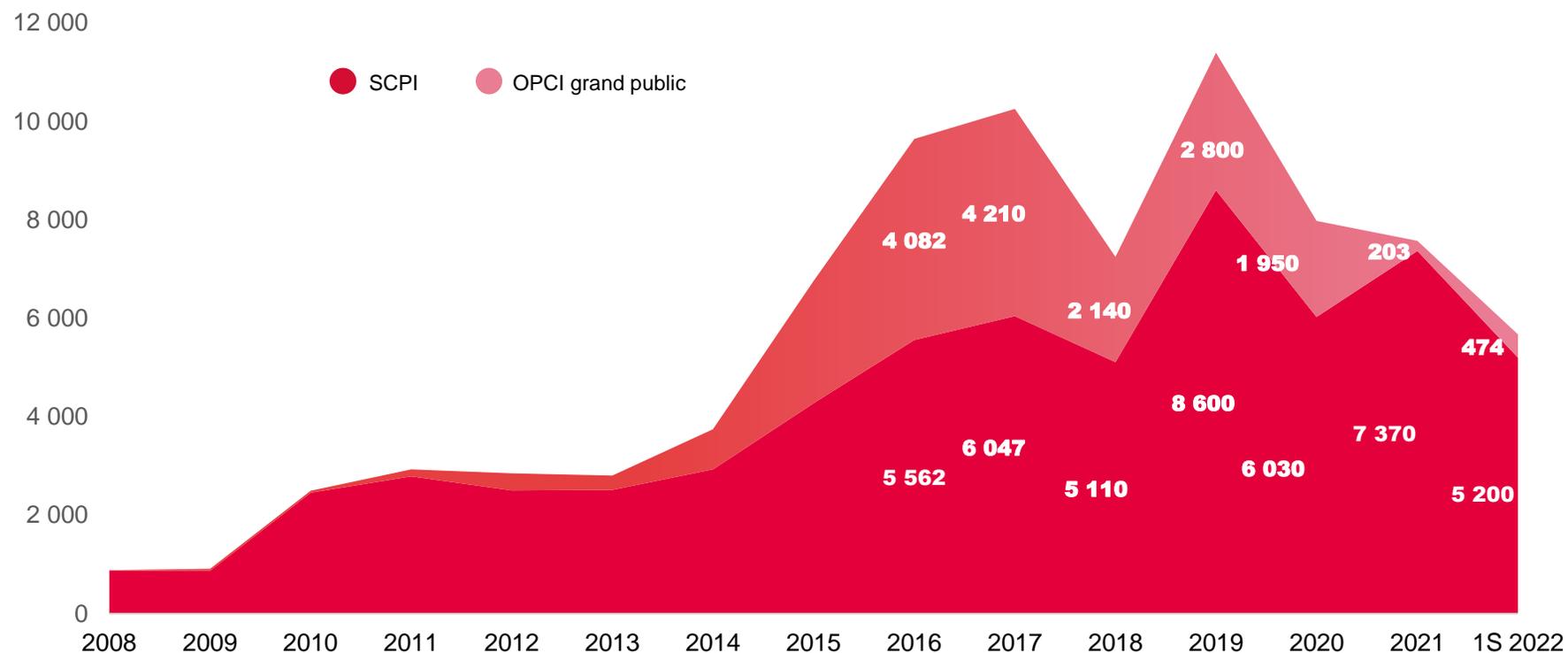
Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

UNE COLLECTE EN NETTE HAUSSE

En France, en millions d'euros



+ 44 %
Evolution de la
collecte des SCPI
1S 2022 Vs 1S 2021

Source : ASPIM

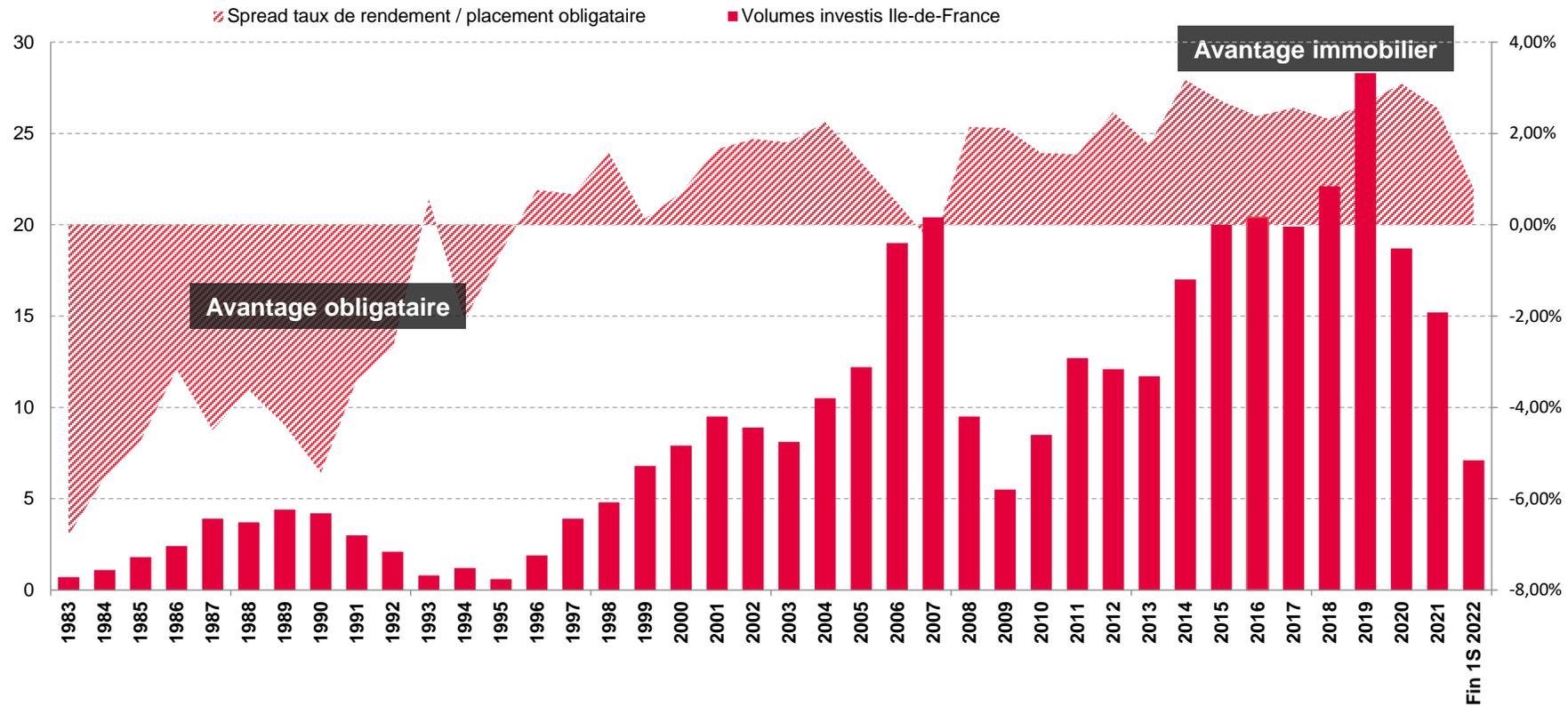


LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

NETTE REDUCTION DE LA PRIME DE RISQUE IMMOBILIÈRE

SPREAD TAUX PRIME / RENDEMENTS OBLIGATAIRES (en %)



Sources : Banque de France / Knight Frank

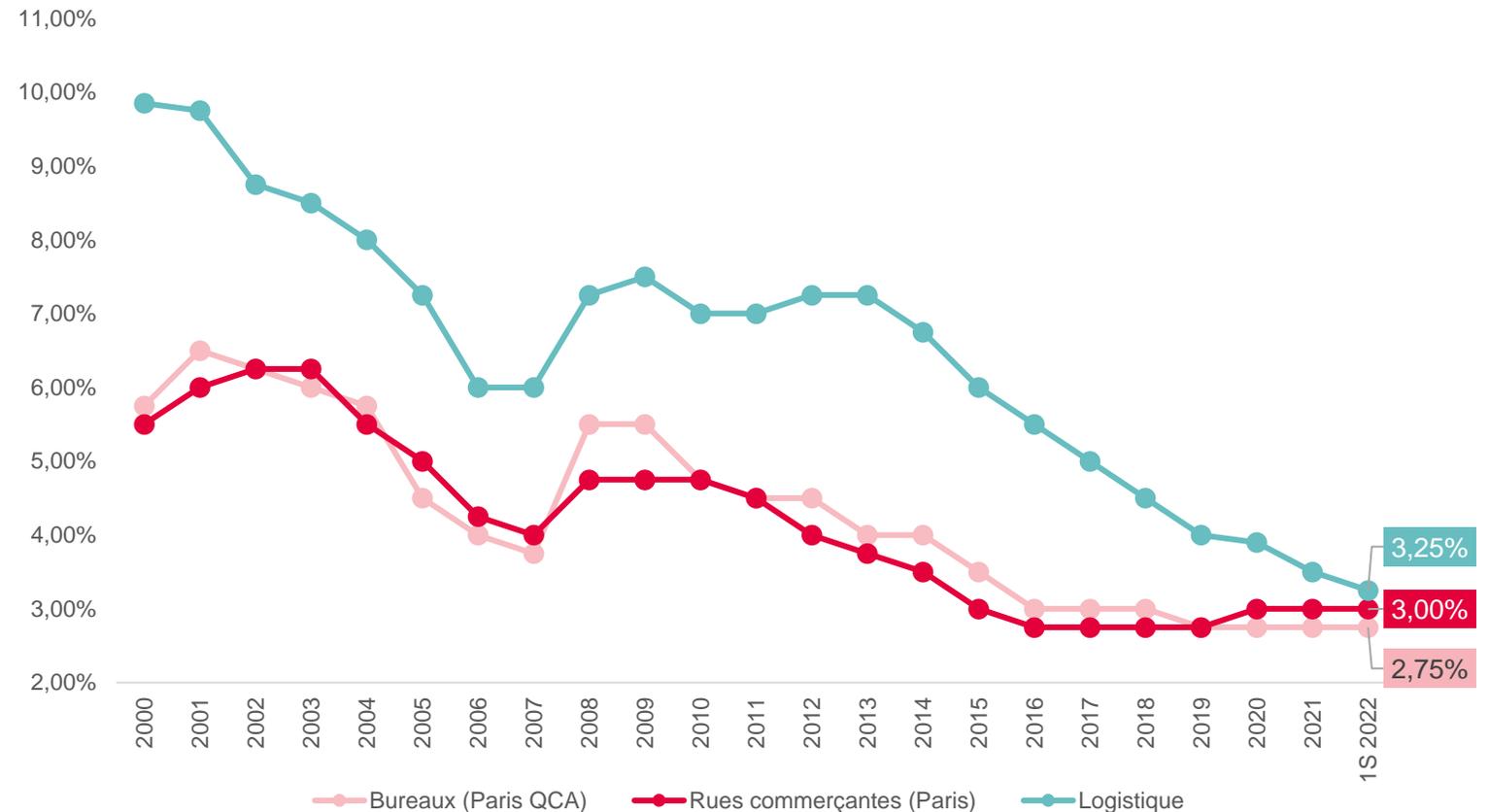
Les taux de rendement prime n'ont pas évolué au 2T 2022. Si les incertitudes du contexte économique devraient alimenter l'appétit pour le core et maintenir la pression sur les taux de rendement des meilleurs actifs, **la hausse brutale des taux d'intérêt et la flambée de l'inflation** constituent toutefois un tournant majeur.

Depuis quelques semaines, un mouvement de *repricing* s'est en effet amorcé. Si sa portée est encore difficile à évaluer, **les taux de rendement devraient ainsi subir à partir du 3T 2022 une décompression sur toutes les classes d'actifs.**

DÉCOMPRESSION ATTENDUE AU SECOND SEMESTRE

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



Source : Knight Frank

An aerial photograph of a city, likely New York City, showing a dense urban landscape with various skyscrapers and buildings. A prominent feature is a large, dome-shaped building with a complex, white, lattice-like structure. The city extends to the horizon under a blue sky with scattered white clouds. A red vertical line is positioned to the left of the word "BUREAUX".

BUREAUX

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

BUREAUX



| | 1S 2022 | 1S 2021 | Évolution annuelle |
|----------------------------------------------|------------------|-----------|--------------------|
| Volumes investis en bureaux en France | 6,2 Mds € | 6,0 Mds € | ↑ |
| Part des bureaux* | 55 % | 65 % | ↓ |
| Nombre de transactions > 100 M€ | 15 | 14 | ↑ |
| Part des transactions > 100 M€** | 48 % | 46 % | ↑ |
| Part des volumes investis en Ile-de-France** | 80 % | 84 % | ↓ |
| Part des investisseurs étrangers** | 30 % | 32 % | ↓ |
| Taux de rendement prime Paris QCA | 2,75 % | 2,75 % | → |
| Taux de rendement prime La Défense | 4,00 % | 4,00 % | → |
| Taux de rendement prime Lyon | 3,40 % | 3,50 % | → |

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus – hors portefeuilles non divisibles.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en bureaux.

Source : Knight Frank



GRANDS INDICATEURS | BUREAUX



CLIMAT DES AFFAIRES*

104,2 points en juin 2022

- 9,2 pts par rapport à juin 2021

Source : INSEE

*Indice synthétique, dans le secteur des services.



EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

+ 4,0 % sur un an, fin 1T 2022

+ 4,0 % en France métropolitaine

Source : INSEE



TAUX DE CHÔMAGE IDF

7,0 % fin 1T 2022

7,1 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



DEMANDE PLACÉE IDF

1 088 804 m² à fin 1S 2022

+ 33 % sur un an

Source : Knight Frank



TAUX DE VACANCE IDF

7,2 % à fin 1S 2022

7,1 % à fin 1S 2021

Source : Knight Frank



LOYER PRIME IDF

950 €/m²/an à fin 1S 2022

+ 2 % sur un an

Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

BUREAUX

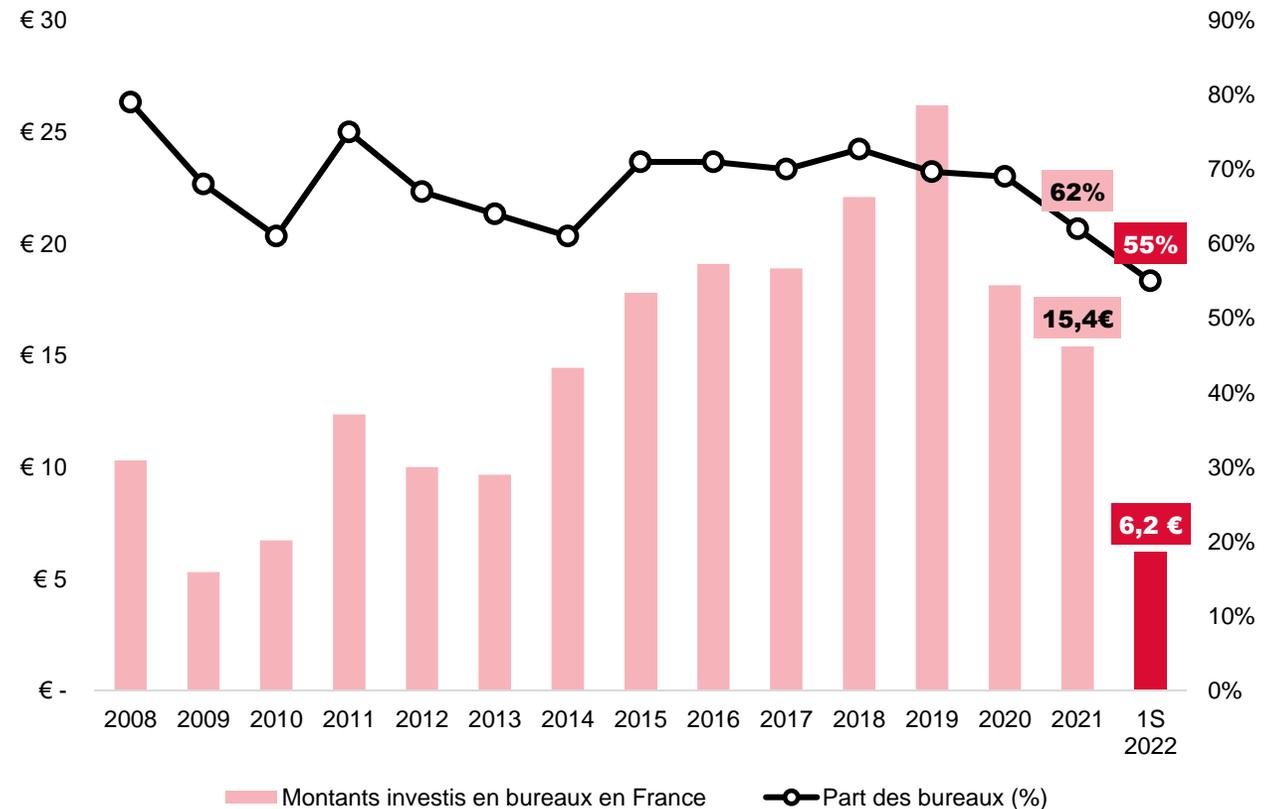
Le marché des bureaux s'est redressé au 2T, avec un peu moins de 3,5 milliards d'euros investis en France après 2,7 milliards au 1T. Sur l'ensemble du 1S 2022, les sommes approchent 6,2 milliards d'euros, soit **une hausse de 4 % sur un an mais une baisse de 3 % par rapport à la moyenne décennale.**

Les performances sont très contrastées selon les secteurs géographiques. **Le marché des bureaux reste très animé en région**, avec des volumes en hausse de 21 % sur un an et de plus de 60 % par rapport à la moyenne décennale grâce notamment à deux opérations > 100 millions d'euros (« Tour La Marseillaise » à Marseille, « Urban Garden » à Lyon).

Le bilan est plus mitigé en Ile-de-France, où les volumes investis en bureaux sont stables sur un an mais en baisse de 14 % par rapport à la moyenne décennale.

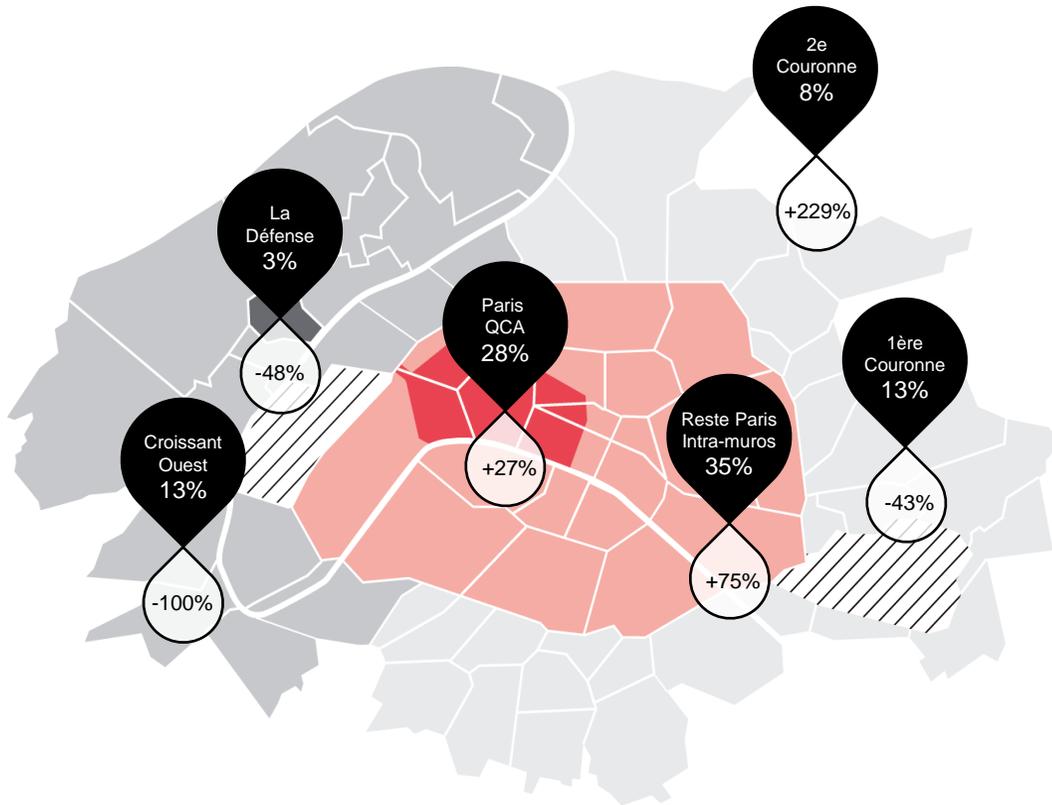
- 14 %
par rapport à la
moyenne décennale
au 1S en IDF

BILAN MITIGÉ POUR LES BUREAUX
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

PARIS CONFORTE SA DOMINATION RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : Knight Frank

Le bilan mitigé du marché francilien s'explique notamment par la **faiblesse des sommes engagées dans certains pôles tertiaires habituellement moteurs**, comme le Croissant Ouest ou La Défense. Après un début d'année marqué par quelques grandes transactions, les volumes investis n'ont pas non plus décollé en 1^{ère} Couronne, où l'une des rares opérations significatives du 2T a été la vente à IMMOVALOR GESTION du « Passage » à Montreuil.

Dans ce contexte, **Paris renforce son leadership en Île-de-France**. La capitale compte pour un peu plus de 60 % des sommes engagées au 1S 2022 sur le marché francilien des bureaux contre 41 % au 1S 2021. Paris bénéficie ainsi pleinement de son statut de marché « refuge », conforté par le dynamisme de son activité locative et le niveau élevé du taux de pré-commercialisation de ses offres de bureaux à venir.

L'activité a été particulièrement dynamique hors du QCA où plusieurs transactions importantes ont gonflé les volumes investis et la part des acquéreurs français (vente par PRIMONIAL REIM à SFL du 91-93 boulevard Pasteur, par COVIVIO à CREDIT AGRICOLE ASSURANCES de sa quote-part dans « Carré Suffren », « Gambetta Village » acquis par PRIMONIAL REIM).

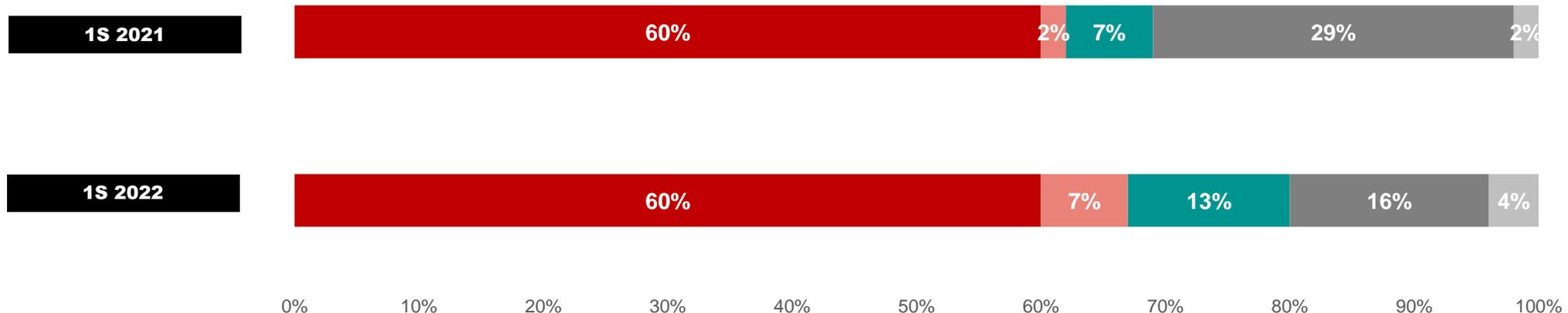
● Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France au 1S 2022

○ Évolution en % des volumes investis en bureaux (1S 2022 par rapport à 1S 2021)

Plusieurs grandes opérations ont animé le segment du *core* au 2T 2022, dont la part est passée de 62 % au 1S 2021 à un peu plus des deux tiers au 1S 2022. **Cette recherche accrue de sécurité est notamment illustrée par le dynamisme du marché parisien**, où la demande des utilisateurs a déjà rattrapé voire dépassé les niveaux d'avant crise et où les valeurs locatives ne cessent de progresser depuis le début de la crise sanitaire.

En revanche, les derniers mois ont confirmé le **ralentissement de l'activité sur le segment *value-add***, lié à une offre très restreinte de produits à revaloriser dans Paris et à une baisse d'intérêt des investisseurs pour des actifs à risque en périphérie, sur fond de reprise encore incomplète du marché locatif et de hausse parfois importante des taux de vacance.

LES INVESTISSEURS PRIVILÉGIENT LA SÉCURITÉ
 RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX, PAR TYPOLOGIE DE RISQUE
 En Ile-de-France, transactions unitaires > 20 M€



Source : Knight Frank

- Core
- Dont VEFA pré-louées
- Core Plus
- Dont VEFA partiellement louées
- Value Added
- Dont VEFA en blanc

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX EN FRANCE AU 1S 2022

Source : Knight Frank

| Adresse / Actif | Ville | Vendeur | Acquéreur | Prix |
|---------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|
| 91-93 boulevard Pasteur | Paris 15 ^e | Primonial Reim | SFL | > 200M€ |
| Rio, 2 place Rio de Janeiro | Paris 8 ^e | Ardian | M&G Real Estate | 100-200M€ |
| Carré Suffren (60%), 31-35 rue de la Fédération | Paris 15 ^e | Covivio | Crédit Agricole Assurances | 100-200M€ |
| Tour La Marseillaise | Marseille | CDC / CEPAC / Swiss Life | Perial | 100-200M€ |
| Opéra-Italiens, 5-7 rue des Italiens | Paris 9 ^e | GCI | Kanam | 100-200M€ |
| Les Ateliers du Parc, 67-69 bd du Général Leclerc | Clichy (92) | Deka | Tristan Capital Partners / Etoile Properties | 100-200M€ |
| Alphabet, rue de Bois-Colombes | Bois-Colombes (92) | AXA | La Française / CDC | 100-200M€ |
| Le Millénaire 4, 35 rue de la Gare | Paris 19 ^e | Icade | GCI / BlackRock | 100-200M€ |
| Gambetta Village, 92-98 avenue Gambetta | Paris 20 ^e | Icade | Primonial Reim | 100-200M€ |
| Urban Garden, 1 rue Alexander Fleming | Lyon (69) | HIG Capital | Principal Global Investors / Aream | 100-200M€ |
| Envergure, avenue Gaston Roussel | Romainville (93) | Icade / SEMIIC | Goldman Sachs / Hemisphere | 100-200M€ |
| H2B, 30-32 rue Henri Barbusse | Clichy (92) | GDG Investissements | AEW Ciloger | 100-200M€ |
| 2 rue Dieu - 18 rue Yves Toudic | Paris 10 ^e | Chambre de Commerce et d'Industrie | Aviva Investors | 100-200M€ |
| Sky, 37-39 rue de Surène | Paris 8 ^e | Aerium | Aema Reim | 100-200M€ |
| InPost, 66-70 avenue Charles de Gaulle | Neuilly-sur-Seine (92) | CBRE Investment Management | Aviva Investors | 50-100M€ |
| Campus Eiffage (50,1%), 1 place de l'Europe | Vélizy-Villacoublay (78) | Covivio | Crédit Agricole Assurances | 50-100M€ |
| Le Passage, 27 rue Cuvier | Montreuil (93) | OSAE Partners / Alios Dével. | Immovalor Gestion | 50-100M€ |
| Galileo, 27-29 avenue Carnot | Massy (91) | CGG Veritas | Pramena / Anacap Financial Partners | 50-100M€ |

Source : Knight Frank

50-100M€
 100-200M€
 > 200M€



91-93 bd Pasteur, Paris 15^e



Rio, Paris 8^e



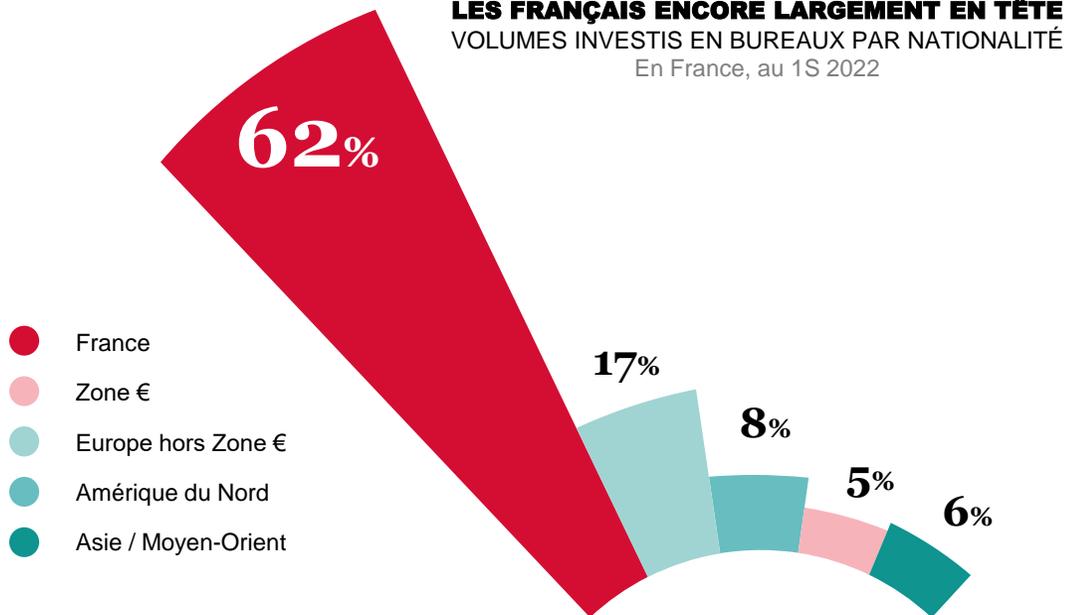
Opéra-Italiens, Paris 9^e

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

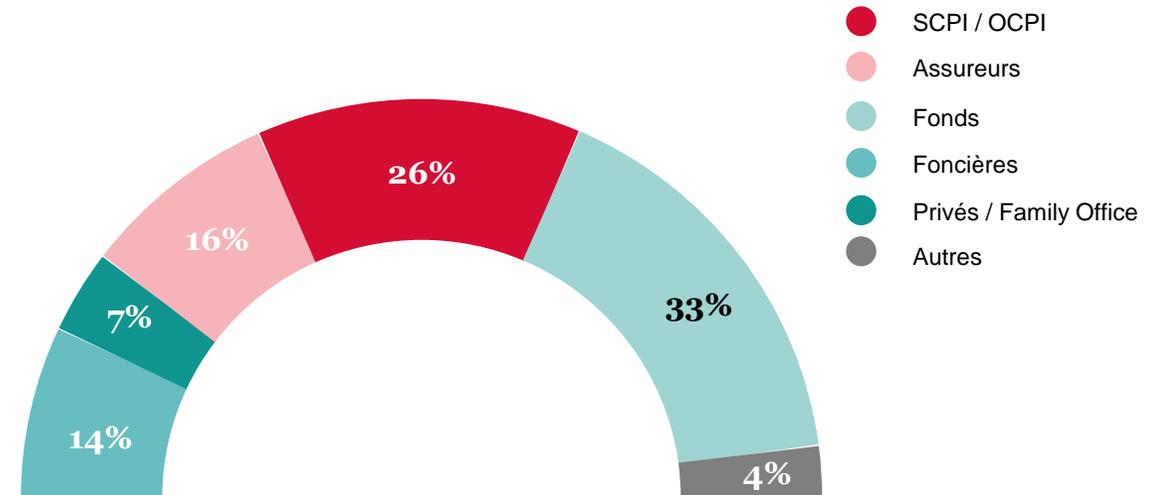
Les grandes transactions du 2T 2022 ont majoritairement été réalisées pour le compte d'investisseurs français (9-93 bd Pasteur, « Tour La Marseillaise », « Carré Suffren », « Gambetta Village », etc.), contribuant à accroître la part des acteurs nationaux. Ces derniers sont ainsi **à l'origine de 64 % des montants engagés au 1S 2022** sur le marché des bureaux. Dans le QCA, les deux plus

grandes opérations ont en revanche été réalisées pour le compte de fonds étrangers (« Rio » acquis par M&G REAL ESTATE, « Opéra Italiens » cédé à KANAM). Côté typologies d'acquéreurs, **les fonds et les SCPI/OPCI restent les premiers acteurs du marché**, concentrant près de 60 % des sommes investies en bureaux en France au 1S 2022.

LES FRANÇAIS ENCORE LARGEMENT EN TÊTE
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ
En France, au 1S 2022



LES FONDS DOMINENT LE MARCHÉ DES BUREAUX
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE
En France, au 1T 2022

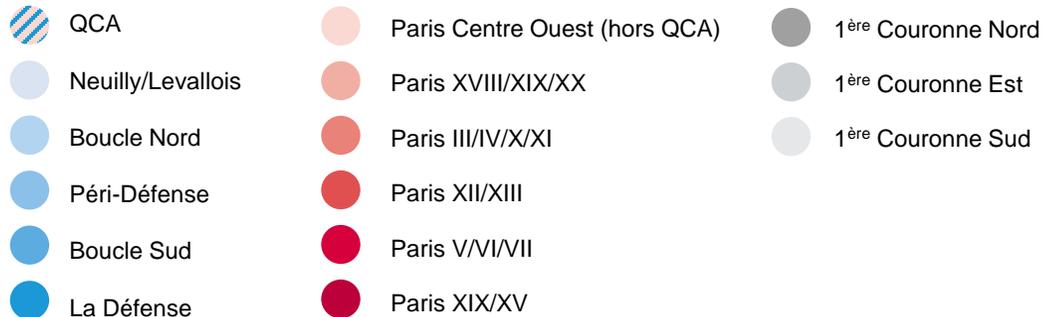


Source : Knight Frank

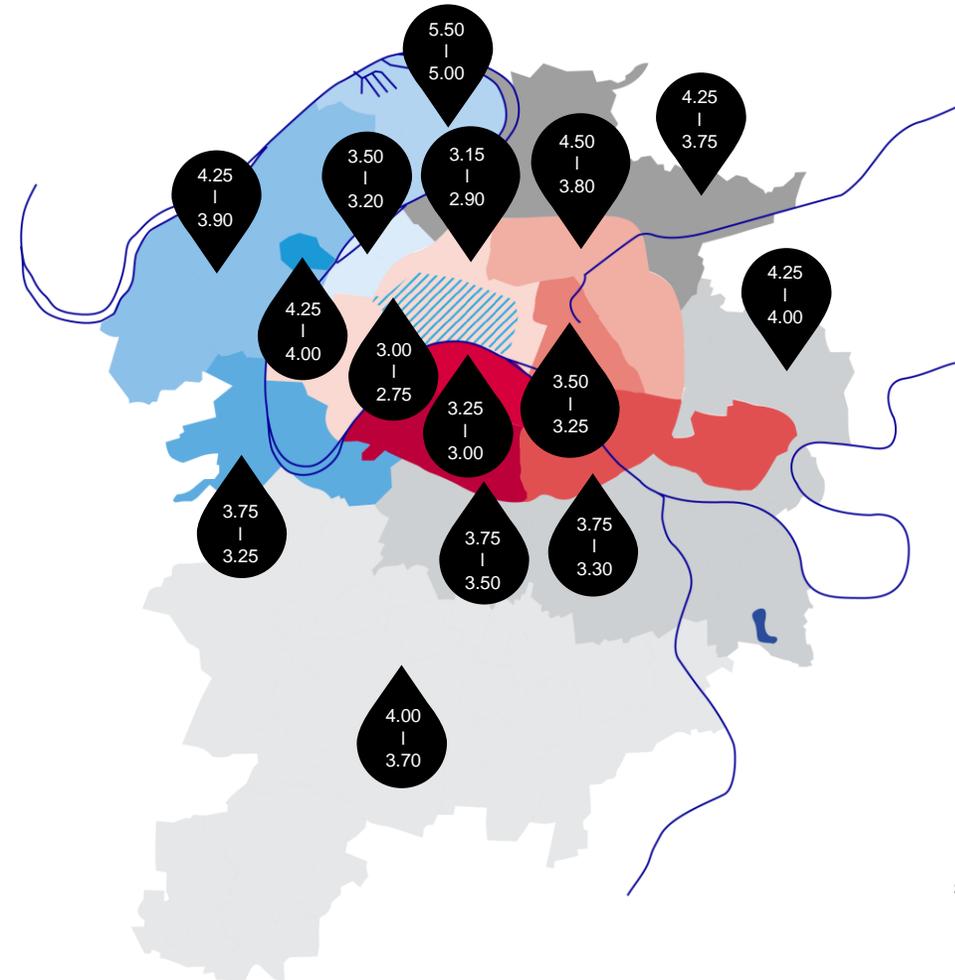
Source : Knight Frank

La concurrence entre investisseurs pour acquérir des opportunités d'actifs *core* en nombre limité a jusqu'à présent maintenu les taux de rendement prime à leur niveau plancher.

Toutefois, la hausse brutale des taux d'intérêt et la détérioration du climat économique pèsent désormais sur les négociations et conduisent certains investisseurs à revoir leur stratégie. Ceci pourrait se traduire par **un mouvement de décompression des taux de rendement dans certains secteurs**, dont l'ampleur est encore difficile à évaluer.



REPRICING ATTENDU
TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX
En Ile-de-France, en %, à fin 1S 2022



Source : Knight Frank



COMMERCES

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

COMMERCES



| | 1S 2022 | 1S 2021 | Évolution annuelle |
|----------------------------------------------|-----------|----------|--------------------|
| Volumes investis en commerces en France | 2,7 Mds € | 1,0 Md € | ↑ |
| Part des commerces* | 24 % | 11 % | ↑ |
| Nombre de transactions > 100 M€ | 8 | 1 | ↑ |
| Part des volumes investis en Ile-de-France** | 49 % | 42 % | ↑ |
| Part des investisseurs étrangers** | 19 % | 34 % | ↓ |
| Taux de rendement prime Rues commerçantes | 3,00 % | 3,00 % | → |
| Taux de rendement prime Centres commerciaux | 4,25 % | 4,25 % | → |
| Taux de rendement prime Retail parks | 5,00 % | 5,25 % | ↓ |

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en commerces.

Source : Knight Frank

GRANDS INDICATEURS



CONSOMMATION DES MÉNAGES

+ 2,9 % en 2022*

+ 4,8% en 2021

Sources : INSEE, Banque de France

*Prévision



OPINION DES MÉNAGES*

82 points en juin 2022

- 21 points par rapport à juin 2021

Source : INSEE

*Indice synthétique de confiance des ménages



PRIX À LA CONSOMMATION*

+ 5,6 % en 2022**

+ 2,1 % en 2021

Source : INSEE / Banque de France

*incluant énergie et alimentation

**Prévision



CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

- 2,0 % au 1S 2022 Vs 1S 2019*

- 7,8% dans le secteur de l'habillement

Source : Procos

*en France, en magasin



BOUTIQUES DE LUXE

17 ouvertures au 1S 2022 à Paris*

34 en 2021

Source : Knight Frank

*Rénovations-extensions, transferts, créations et magasins temporaires



MONTANTS INVESTIS*

2,7 milliards d'euros au 1S 2022

1 milliard d'euros au 1S 2021

Source : Knight Frank

*En France, commerces (tous formats)

Le 2T 2022 a confirmé le retour des commerces sur le devant de la scène malgré une diminution de 22 % par rapport au 1T. Depuis janvier, **les sommes engagées sur le marché français des commerces totalisent 2,7 milliards d'euros** contre 1 milliard au 1S 2021.

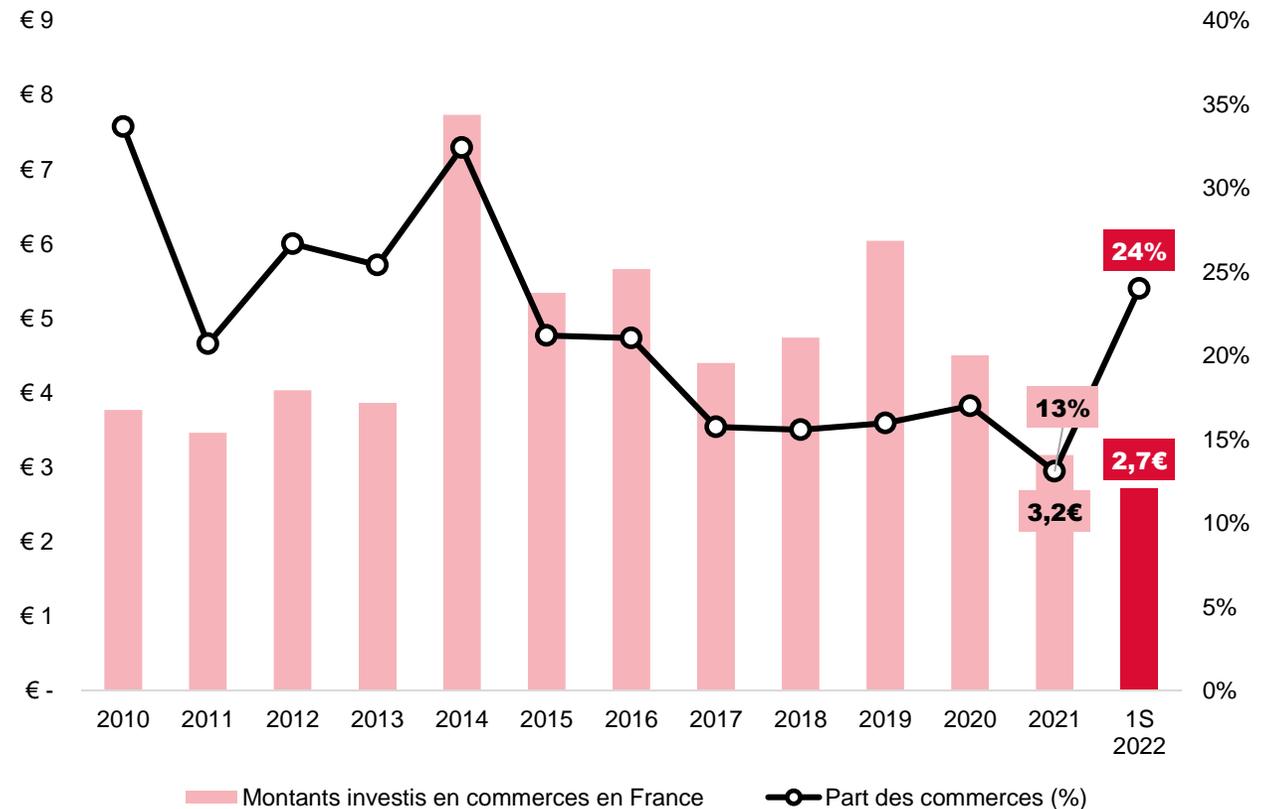
Liée au **nombre important de transactions > 100 millions** d'euros (8 au 1S 2022 contre une seule au 1S 2021), la hausse est même de 45 % par rapport à la moyenne décennale, faisant du 1S 2022 **le meilleur de l'histoire pour les commerces après la performance hors norme de 2014** qui avait vu la vente de Beaugrenelle et de grands portefeuilles de centres commerciaux (portefeuilles Carrefour et Klepierre acquis par Carmila).



LE DEUXIÈME MEILLEUR 1^{ER} SEMESTRE APRÈS 2014

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES

En France, en milliards d'euros



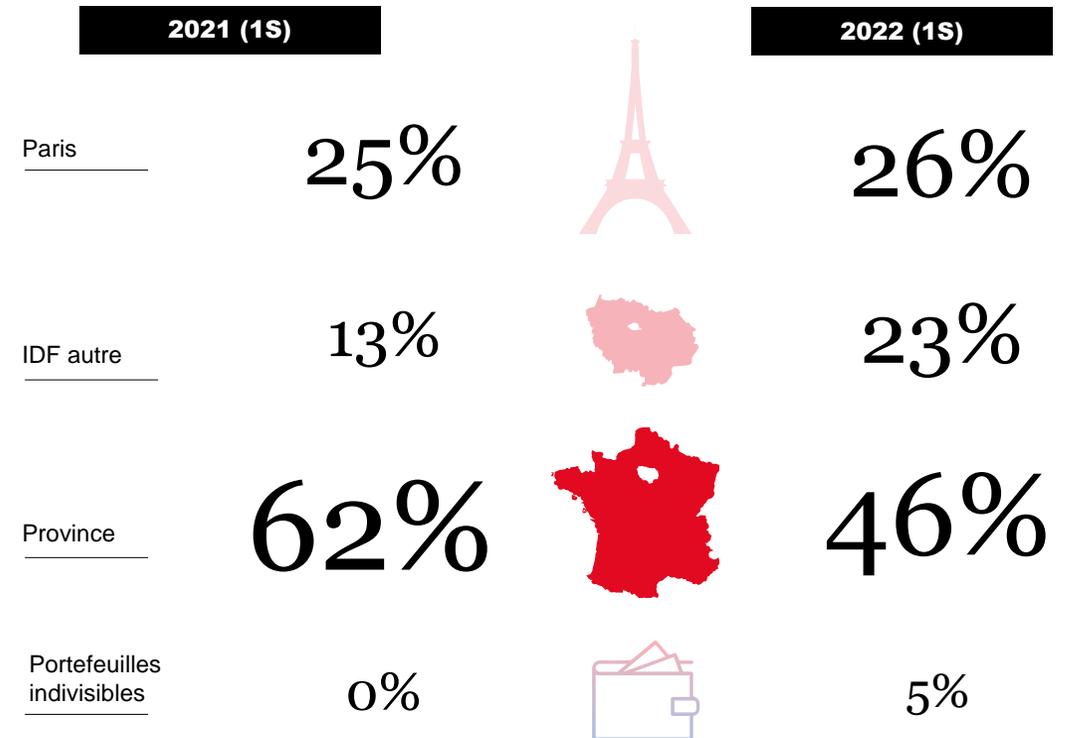
Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

La répartition géographique est plus équilibrée que l'an passé et qu'à la fin du 1T 2022. Si l'Île-de-France (hors Paris) conserve une part relativement élevée liée à la vente par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD de 45 % de « Carré Sénart », **les cessions récentes de portefeuilles** (« Olympe », Buffalo Grill, Carmila, « Unity », etc.) **ont réhaussé la part de Paris et des régions.**



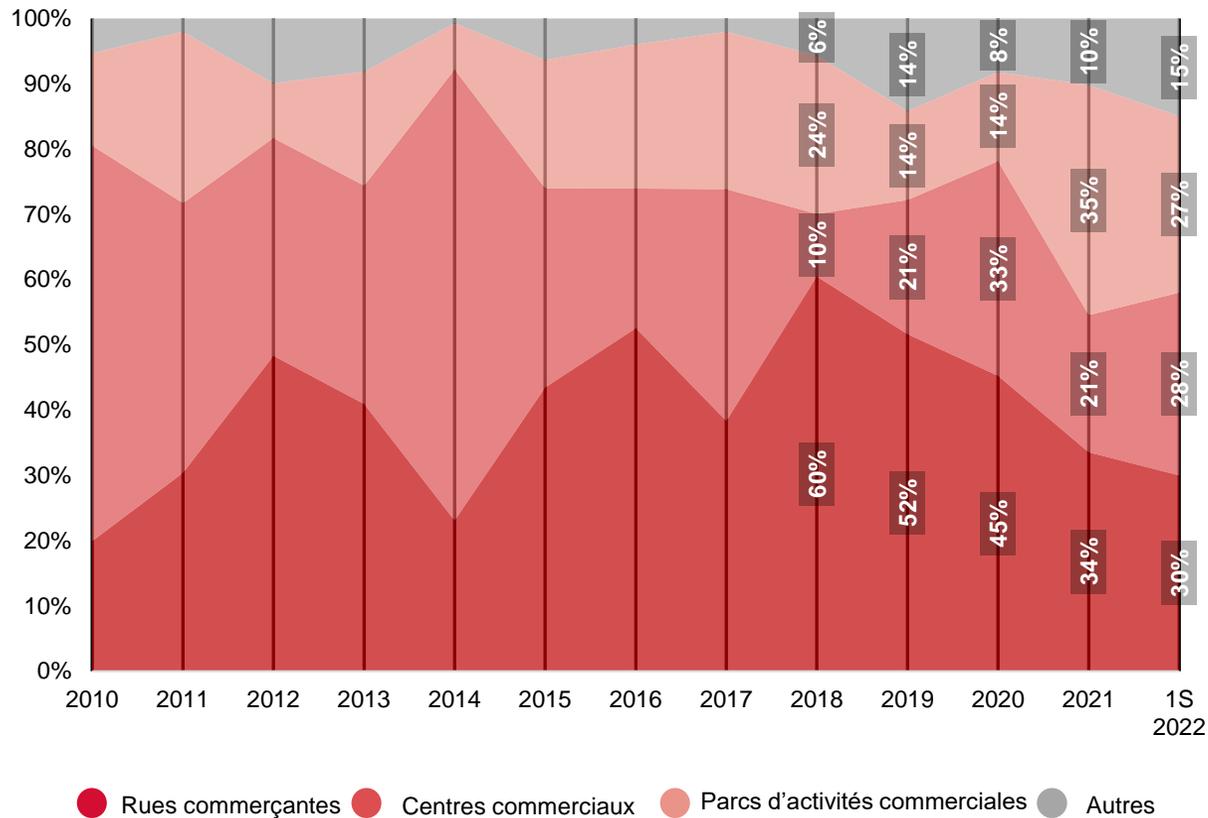
PARIS ET L'ÎLE-DE-FRANCE LÉGÈREMENT EN TÊTE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France



Source : Knight Frank

RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE
En France



La **répartition équilibrée des volumes investis par format est un signe positif**, témoignant de la profondeur du marché et de la solidité de la reprise.

Après une très bonne année 2021, les PAC continuent de capitaliser sur la résistance de la périphérie à la crise sanitaire. Ils **rassemblent 27 % des volumes investis** en commerces au 1S 2022 grâce notamment à quelques grandes cessions de portefeuilles d'enseignes.

Malgré un nombre réduit de transactions, **centres commerciaux et galeries rassemblent une part très légèrement supérieure à celle des PAC** grâce à la vente au 1T de 45 % de « Carré Sénart » ainsi qu'à deux cessions significatives au 2T (les « Flâneries » à La Roche-sur-Yon, portefeuille CARMILA). Enfin, quelques portefeuilles ont animé le marché des rues commerçantes (vente de murs de GALERIES LAFAYETTE à la SGM, portefeuille de boutiques cédé à SELECTIRENTE, etc.).



La part des PAC sur les volumes investis en commerces en France au 1S 2022

Contre 19 % en moyenne depuis 10 ans

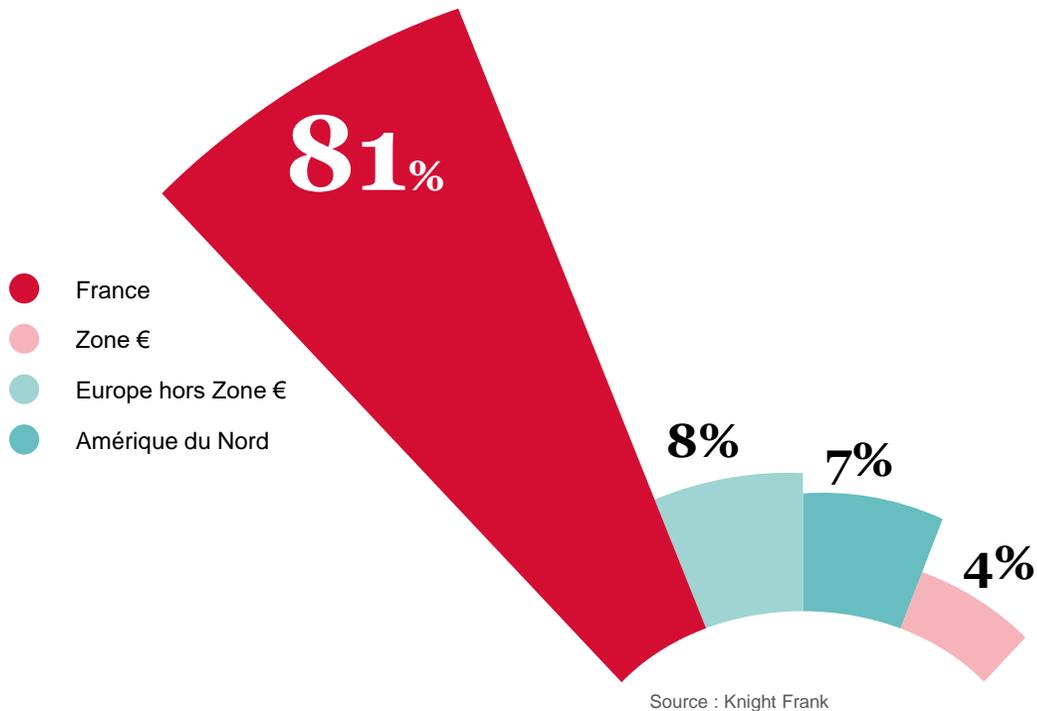
Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

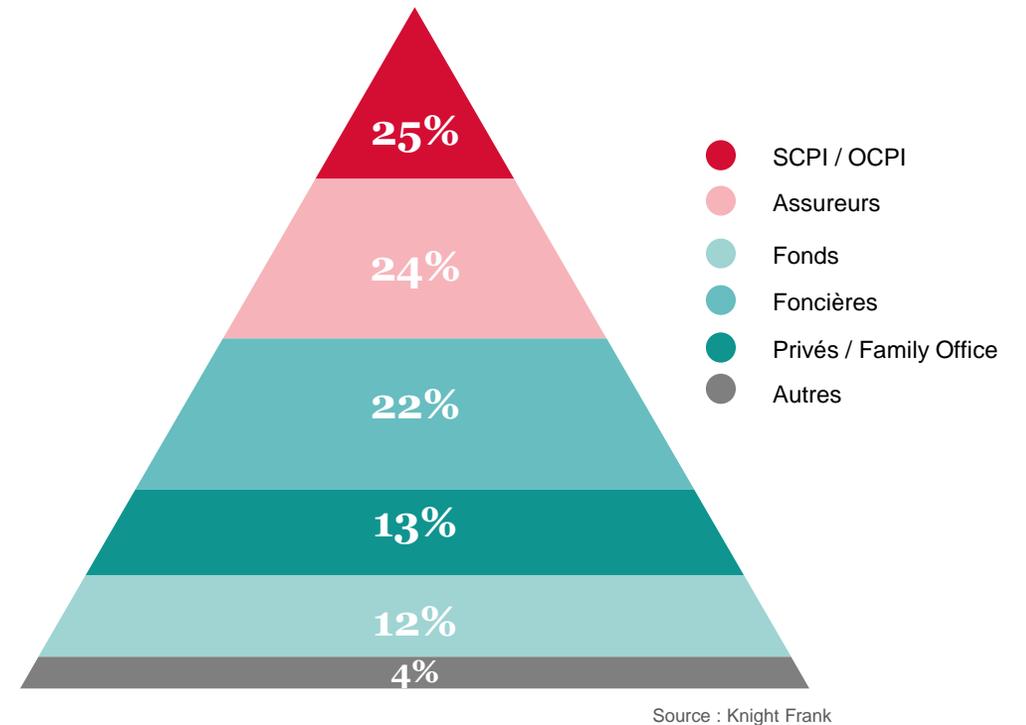
À l'origine de plusieurs grandes transactions du 2T (portefeuilles « Olympe » et Carmila, « Les Flâneries », etc.), les Français ont encore accru leur domination et représentent 81 % des volumes investis en commerces dans l'Hexagone depuis le début de 2022. Sur l'ensemble du 1S 2022, ils concentrent **7 des 8 transactions > 100 millions d'euros**.

Côté investisseurs étrangers, les opérations les plus significatives ont notamment concerné des magasins de pied d'immeuble (le flagship Louboutin acquis par BMO Rep, le « Pershing Hall » cédé à Allianz), un portefeuille de restaurants Burger King (ARES MANAGEMENT) et plusieurs actifs alimentaires (M&G, TRISTAN CAPITAL PARTNERS, GREENMAN ARTH).

LES FRANÇAIS DOMINENT LARGEMENT
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR NATIONALITÉ
En France, au 1S 2022



UN TRIO SE DÉTACHE
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE
En France, au 1T 2022



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCES EN FRANCE AU 1S 2022

Source : Knight Frank

| Adresse / Actif | Type | Ville | Vendeur | Acquéreur | Prix |
|---------------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|
| Carré Sénart (45 %) | CC | Lieusaint (77) | Unibail-Rodamco-Westfield | Société Générale Ass. / BNP Paribas | > 200M€ |
| Commerces Gare Montparnasse (49 %) | AUT | Paris 15 ^e | Altarea Cogedim | Crédit Agricole Assurances (Predica) | 100-200M€ |
| Portefeuille « Olympe » (Décathlon) | PAC | France | AEW | BNP Paribas Reim | 100-200M€ |
| Portefeuille « Fast » (Burger King / Quick) | PAC | France | Association Familiale Mulliez | ARES Management | 100-200M€ |
| Portefeuille Carmila | CC / PAC | France | Carmila | Batipart / Atland | 100-200M€ |
| Les Flâneries | CC | La Roche-sur-Yon (85) | Privé | Atom Group, Ciméa Patrimoine, Foncière Magellan | 100-200M€ |
| Portefeuille Galeries Lafayette | PI | Région | Galeries Lafayette | Société des Grands Magasins | 100-200M€ |
| Portefeuille Buffalo Grill | PC | France | Klépierre | Atland | 100-200M€ |
| Portefeuille de boutiques « Unity » | PI | Paris | - | Selectirente | 50-100M€ |
| Portefeuille Casino (6 actifs) | AUT | Région | Fortress / Casino Immobilier | Tristan Capital Partners | 50-100M€ |
| Portefeuille Casino (2 actifs) | AUT | Région | Mercialys | Intergestion | 50-100M€ |
| Pershing Hall* | PI | Paris 8 ^e | Mark | Allianz | 50-100M€ |
| Flagship Louboutin | PI | Paris 1 ^{er} | Privé | BMO Real Estate Partners | < 50M€ |
| G La Galerie, 1 avenue Gustave Eiffel | CC | Pessac (33) | Union Investment / Mercialys | Privé | < 50M€ |
| Portefeuille Cicofoma | PI | France | Paref | Herrmann Frères & Fils / Groupe Terrot | < 50M€ |
| Hypermarché Casino, 1 avenue Gustave Eiffel | AUT | Pessac (33) | Tristan Capital Partners | Amundi | < 50M€ |
| Hypermarché Casino, Odysseum | AUT | Montpellier (34) | Swiss Life AM | DTZ Investors / Anacap Financial Partners | < 50M€ |
| Galerie Les Grands Hommes* | CC | Bordeaux (33) | Eurocommercial Properties | Selectirente | < 50M€ |

Source : Knight Frank /*Actif mixte

■ < 50M€
 ■ 50-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€

NB: PI pieds d'immeuble, PAC parcs d'activités commerciales, CC centres commerciaux, HYP hypermarchés, AUT autres



Carré Sénart, Lieusaint



Portefeuille Olympe, France



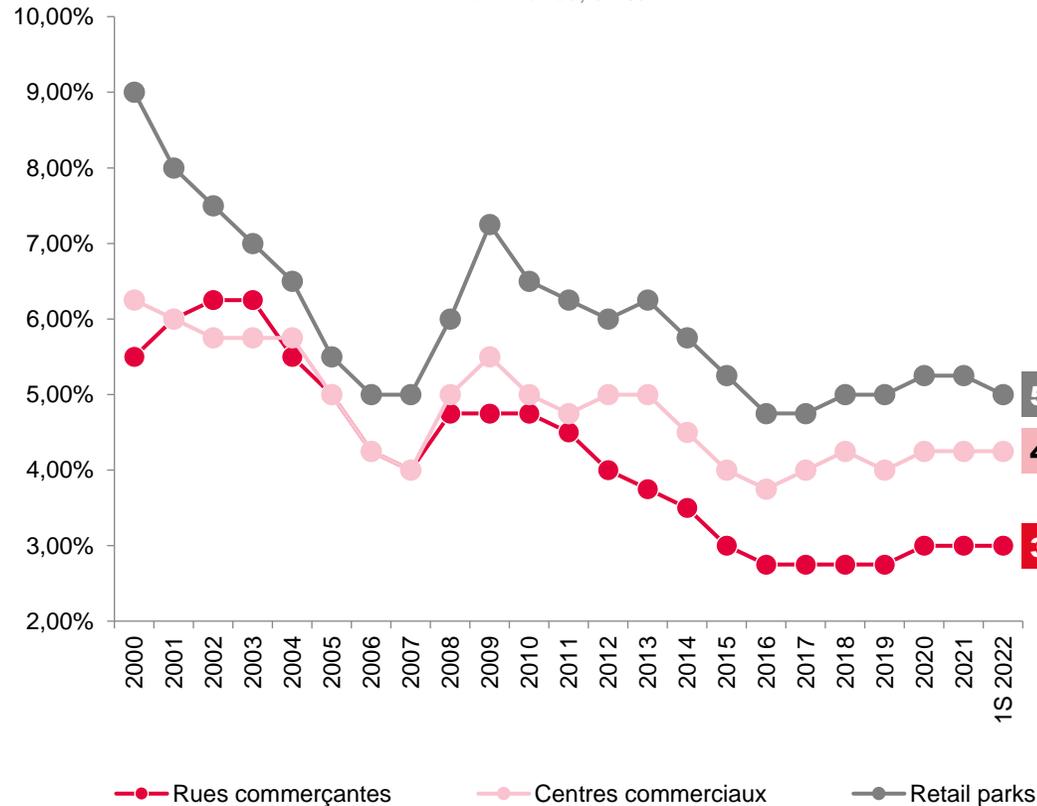
Portefeuille Unity, Paris

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

Les taux de rendement sont restés stables sur tous les segments de marché depuis un an, à l'exception de la **légère compression** observée fin 2021 sur le segment des retail parks.

Compte tenu du retournement de tendance lié à la hausse des taux d'intérêt et à l'explosion de l'inflation, **un début de décompression** pourrait être enregistré ces prochains mois.

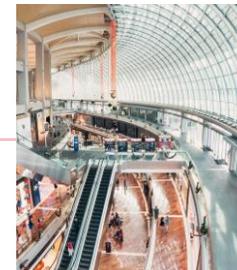
STABLE... POUR L'INSTANT
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES
En France, en %



ÉVOLUTION
2009 – 1S 2022



RETAIL PARKS
- 31 %



CENTRES COMMERCIAUX
- 23 %



RUES COMMERÇANTES
- 37 %

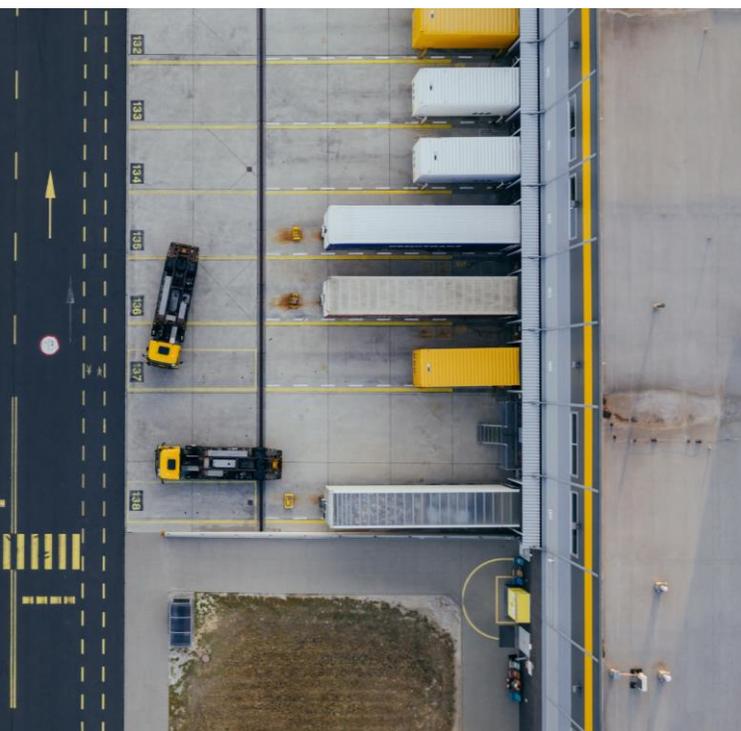


Source : Knight Frank



INDUSTRIEL

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



| | 1S 2022 | 1S 2021 | Évolution annuelle |
|---------------------------------------------------------|------------------|----------|--------------------|
| Volumes investis en industriel en France | 2,4 Mds € | 2,2 Md € | ↑ |
| Part de l'industriel* | 21 % | 24 % | ↓ |
| Nombre de transactions > 100 M€ | 7 | 6 | ↑ |
| Part des volumes investis sous forme de portefeuilles** | 48 % | 65 % | ↓ |
| Part des investisseurs étrangers** | 75 % | 85 % | ↓ |
| Taux de rendement prime Logistique | 3,25 % | 4,00 % | ↓ |
| Taux de rendement prime Locaux d'activités | 4,00 % | 5,00 % | ↓ |

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en industriel.

Source : Knight Frank



Les performances du marché industriel restent élevées, confirmant le **statut désormais bien établi de cette classe d'actifs dans le paysage immobilier français**. Ainsi, un peu plus de 2,4 milliards d'euros ont été investis sur cette classe d'actifs au 1S 2022, soit un volume en hausse de 8 % sur un an et de 76 % par rapport à la moyenne décennale.

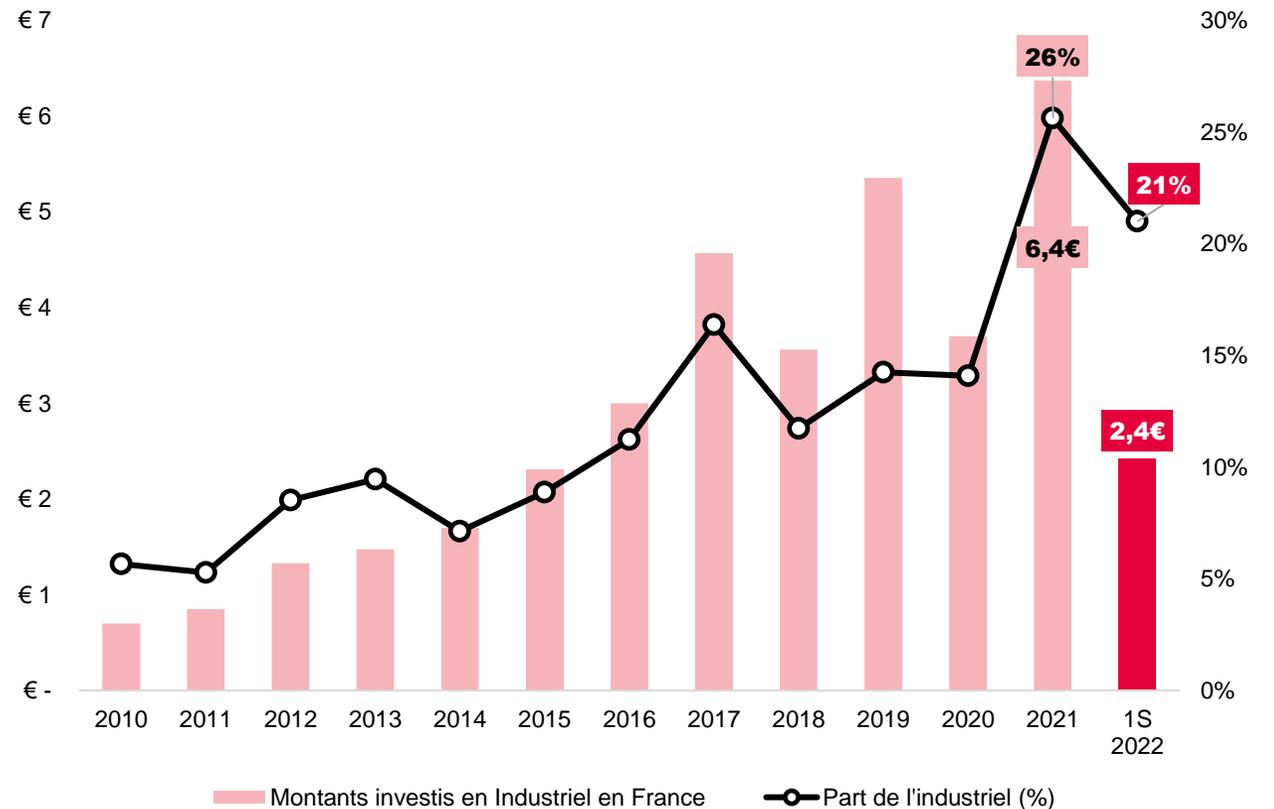
Les portefeuilles jouent toujours un rôle décisif dans les bons résultats de l'industriel, concentrant 48 % des volumes investis au 1S 2022. Toutefois, **leur part est en baisse en raison de la finalisation de plusieurs transactions unitaires > 50 millions d'euros**, notamment sous la forme de VEFA en blanc (plateforme logistique de 100 000 m² à Noeux-les-Mines achetée par MACQUARIE, etc.).



Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles au 1S 2022

Contre 65 % au 1S 2021

LOGISTIQUE : RYTHME DE CROISIÈRE
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL
En France, en milliards d'euros



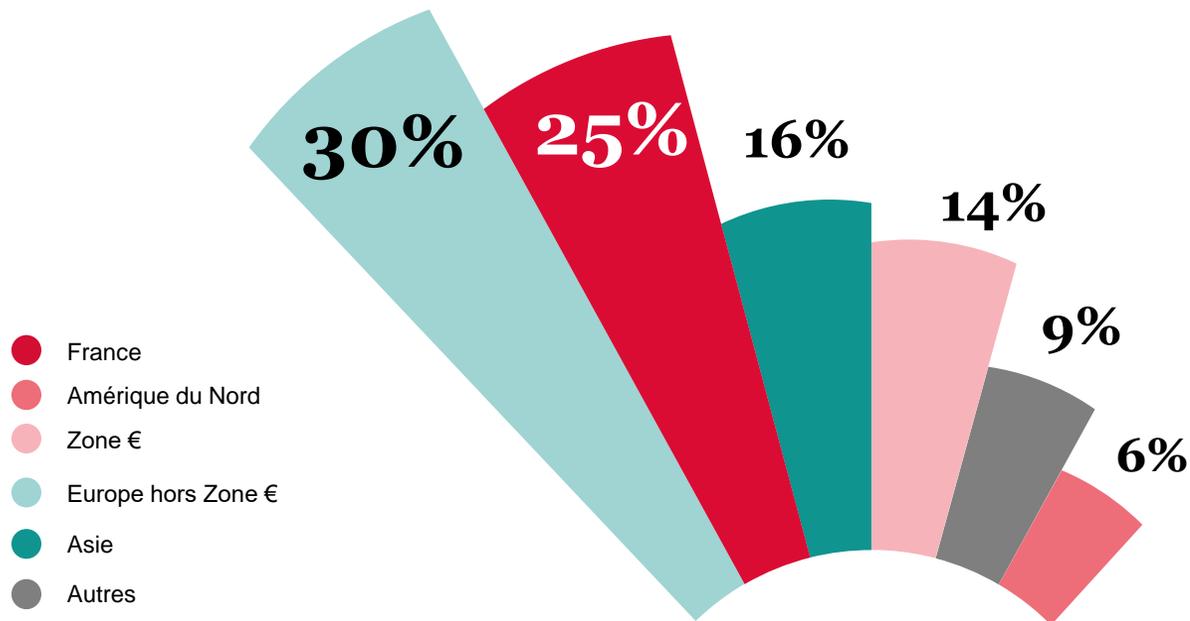
Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

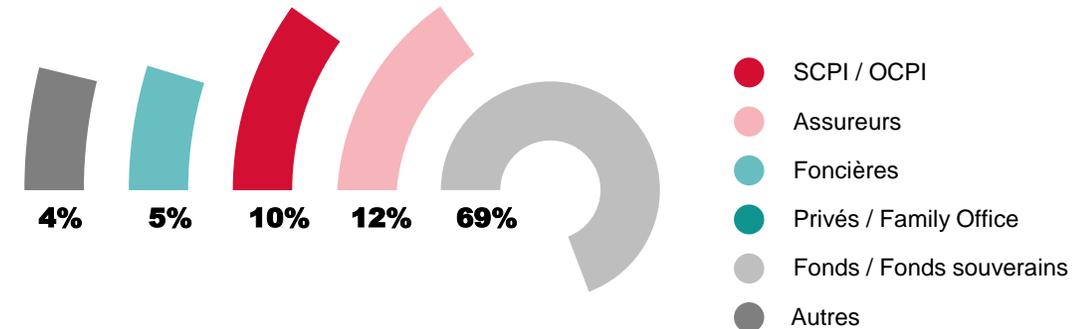
Le marché industriel reste majoritairement animé par les étrangers, qui concentrent **75 % des volumes investis sur cette classe d'actif**. Les Européens trident la première place avec une part de 44 % dont **30 % pour les seuls Britanniques** grâce à la réalisation de trois transactions > 100 millions d'euros.

Particulièrement actifs en 2021, les Nord-Américains ont été bien plus discrets au 1S 2022. Enfin, **les Français ont représenté un quart de l'activité** (contre 15 % à la même période l'an passé) même s'ils ont été assez peu présents sur le segment des grandes transactions.

75 % D'ACQUÉREURS ÉTRANGERS
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ
En France, au 1S 2022



LES FONDS DOMINENT TOUJOURS LE MARCHÉ
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE
En France, au 1S 2022



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

EXEMPLES DE TRANSACTIONS D'ACTIFS INDUSTRIELS EN FRANCE AU 1S 2022

Source : Knight Frank

| Adresse / Actif | Ville | Vendeur | Acquéreur | Prix |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| Portefeuille Trio | France | Logicor Blackstone | GLP Europe | > 200M€ |
| Portefeuille Cornerstone | France | AEW | ABRDN | > 200M€ |
| Site Signify | Villeneuve Saint Georges (94) | Signify (ex Philips Lighting) | Goodman | > 200M€ |
| Portefeuille de 26 actifs | France | Un asset manager français | Intermediate Capital Group | 100-200M€ |
| Plateforme Zalando | Montereau-sur-le-Jard (77) | Gemfi | Deka | 100-200M€ |
| Plateforme logistique | Illies (59) | PRD | Aviva Investors | 100-200M€ |
| Plateforme logistique | Noeux-les-Mines (62) | Linkcity | Macquarie | 50-100M€ |
| Plateforme logistique | Sandouville (76) | Panhard | Goldman Sachs Asset Management | 50-100M€ |
| Portefeuille Scapest | Châlons-en-Champagne (51) | Scapest | Alderan | 50-100M€ |
| Portefeuille Essentials | Nancy, Grand Couronne (54, 76) | Ivanhoé Cambridge | Tristan Capital Partners | < 50M€ |
| Plateforme Nature et Découvertes | Trappes (78) | Savills IM | Valor Real Estate Partners | < 50M€ |
| Plateforme logistique | Derval (44) | Groupe Legendre | GLP | < 50M€ |
| Pôle 45 | Ormes (45) | Proudreed | Panattoni | < 50M€ |
| Portefeuille Sello | France | - | Bleu Mercure | < 50M€ |



Plateforme Zalando, Montereau-sur-le-Jard (77)



Plateforme logistique, Noeux-les-Mines (62)



Plateforme logistique, Sandouville (76)

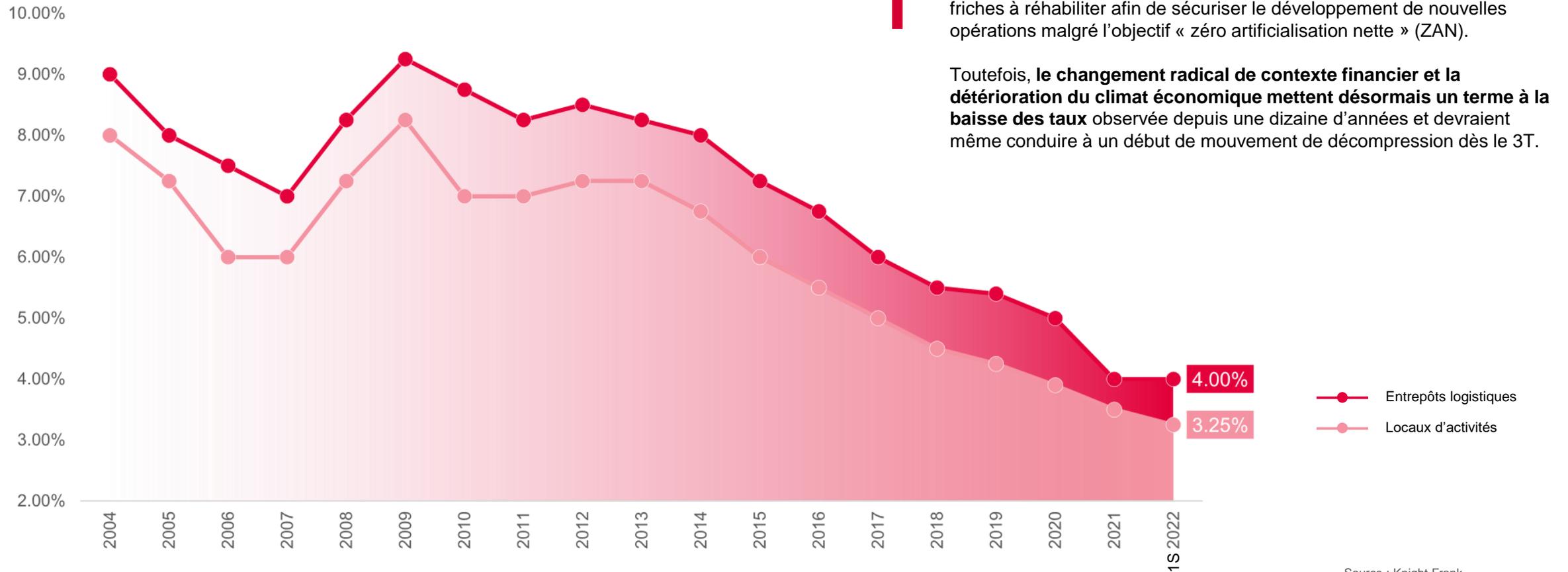
■ < 50M€
 ■ 50-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

LES TAUX ONT ATTEINT LEUR NIVEAU PLANCHER

TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS

En France, en %



L'appétit important des investisseurs pour l'industriel a maintenu les taux de rendement prime à leur niveau plancher au 1S 2022. **Les prix du foncier sont également sous pression.** Plusieurs investisseurs se positionnent en effet sur de vastes terrains ainsi que sur de grandes friches à réhabiliter afin de sécuriser le développement de nouvelles opérations malgré l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Toutefois, **le changement radical de contexte financier et la détérioration du climat économique mettent désormais un terme à la baisse des taux** observée depuis une dizaine d'années et devraient même conduire à un début de mouvement de décompression dès le 3T.

Source : Knight Frank



PERSPECTIVES

PERSPECTIVES

1

L'appétit pour les actifs les plus sécurisés ne devrait pas faiblir au 2nd semestre. S'ajoutant aux incertitudes géopolitiques, le ralentissement de l'activité économique et les difficultés croissantes de trésorerie des entreprises pourraient en effet fragiliser les marchés locatifs, **ce qui augmentera l'aversion au risque des investisseurs.**

Toutefois, si l'appétit pour le *core* pourrait maintenir la pression sur les taux de rendement prime, la flambée de l'inflation, la hausse brutale des taux d'intérêt et un spread moins favorable à l'immobilier annoncent **un mouvement de repricing dont la portée est encore difficile à évaluer.**

2

Dans ce contexte très incertain et face aux perspectives de réajustement des valeurs, nous sommes entrés depuis quelques semaines dans une période d'attentisme marqué. De fait, **les investisseurs remettent à plat leur stratégie de cession ou d'acquisition** pour l'adapter au changement radical d'environnement financier, ce qui a d'ores et déjà compromis certaines opérations.

Malgré la réalisation prochaine de plusieurs grandes transactions et des liquidités encore importantes, **un ralentissement de l'activité est donc probable au 2nd semestre.**

3

Le marché français peut néanmoins compter sur certains relais de croissance. Ainsi, le marché des bureaux de Paris et des grandes métropoles régionales reste solide, permettant de tableur sur **de nouvelles hausses des valeurs locatives.** Plusieurs autres tendances observées depuis le début de la crise sanitaire seront également confortées, comme le dynamisme des régions ou **l'accélération des stratégies de diversification** au profit d'actifs alternatifs et défensifs comme l'immobilier résidentiel.

Enfin, **l'acquisition de biens à réhabiliter et à transformer** restera ces prochains mois l'un des grands axes de création de valeur pour les investisseurs, leur permettant de se conformer aux objectifs de développement durable et d'adapter les bâtiments aux nouveaux usages.

CAPITAL MARKETS



Vincent Bollaert
Partner,
CEO

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Matthieu Garraud
Partner, Co-Head of
Capital Markets

+33 (0)1 43 16 65 22
+33 (0)6 07 70 56 90

matthieu.garraud@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Partner, Co-Head
of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

RESEARCH



David Bourla
Partner, Chief Economist
& Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2022

Le département Études et 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. 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.

384 BUREAUX
16 000 COLLABORATEURS
51 PAYS

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a 125 ans, aujourd'hui implantée 51 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 16 000 professionnels depuis ses 488 bureaux.

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.

