

Les Métropoles régionales : quelle place dans les portefeuilles d'investissement

Yves GOURDIN
Directeur Capital
Markets régions
CBRE

Stanislas LEBORGNE
Directeur
développement régions
CBRE

Steven PERRON
Président
FONCIÈRE MAGELLAN

Réunion du 4 juillet 2019

Les Métropoles régionales : quelle place dans les portefeuilles d'investissement

Yves GOURDIN

Directeur Capital Markets régions
CBRE

Stanislas LEBORGNE

Directeur développement régions
CBRE

Réunion du 4 juillet 2019

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of a grid of dark window frames and reflective glass panels. A large, bright green, semi-transparent geometric shape, resembling a stylized arrow or a large 'V', is overlaid on the left side of the image, pointing downwards. The overall color palette is dominated by various shades of green and teal, with the white text providing a high-contrast element.

BUREAUX RÉGIONS

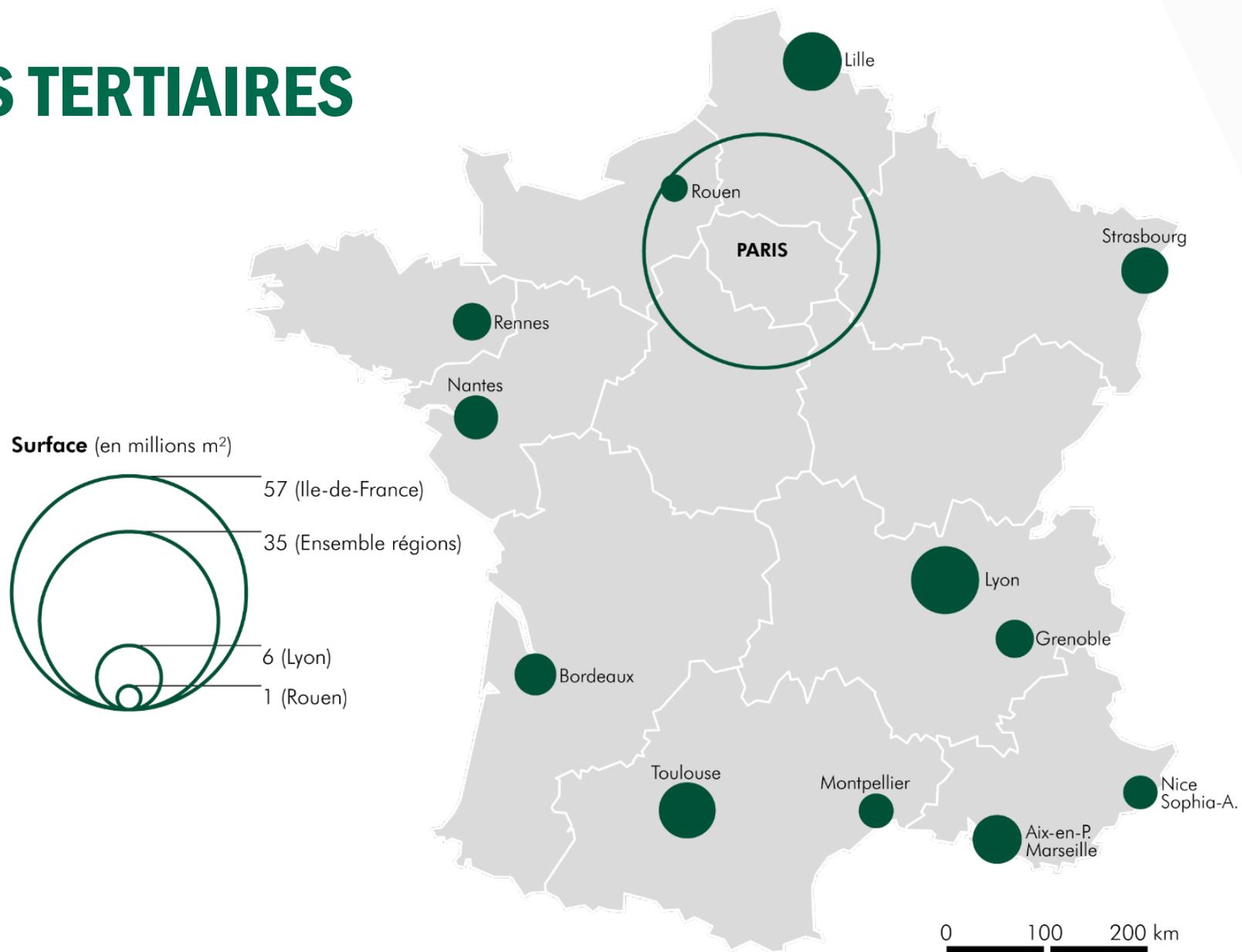
CBRE

The image features a low-angle shot of several modern skyscrapers with glass facades. A large, semi-transparent pink geometric shape, resembling a stylized 'V' or a series of overlapping triangles, is superimposed over the left side of the buildings. The background is a plain, light color, likely white or light grey.

MARCHÉ UTILISATEURS

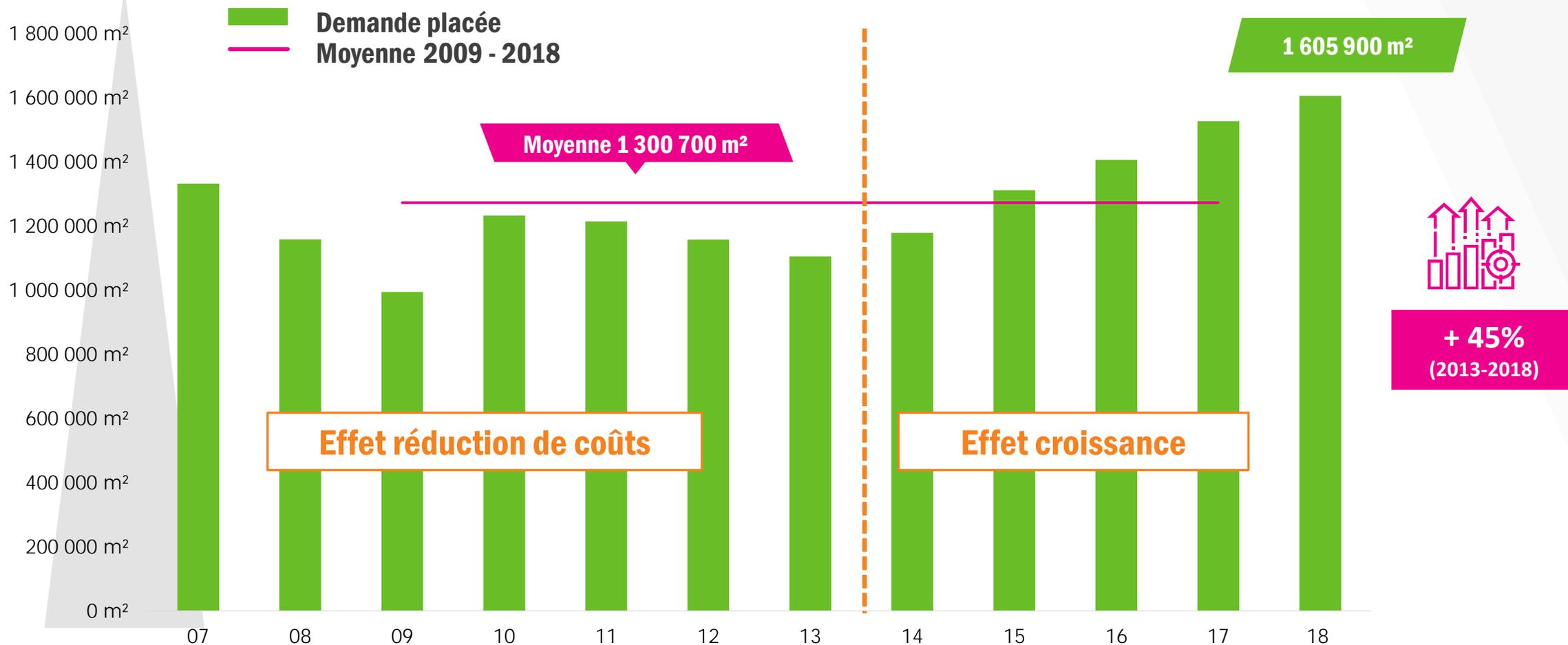


PARCS TERTIAIRES



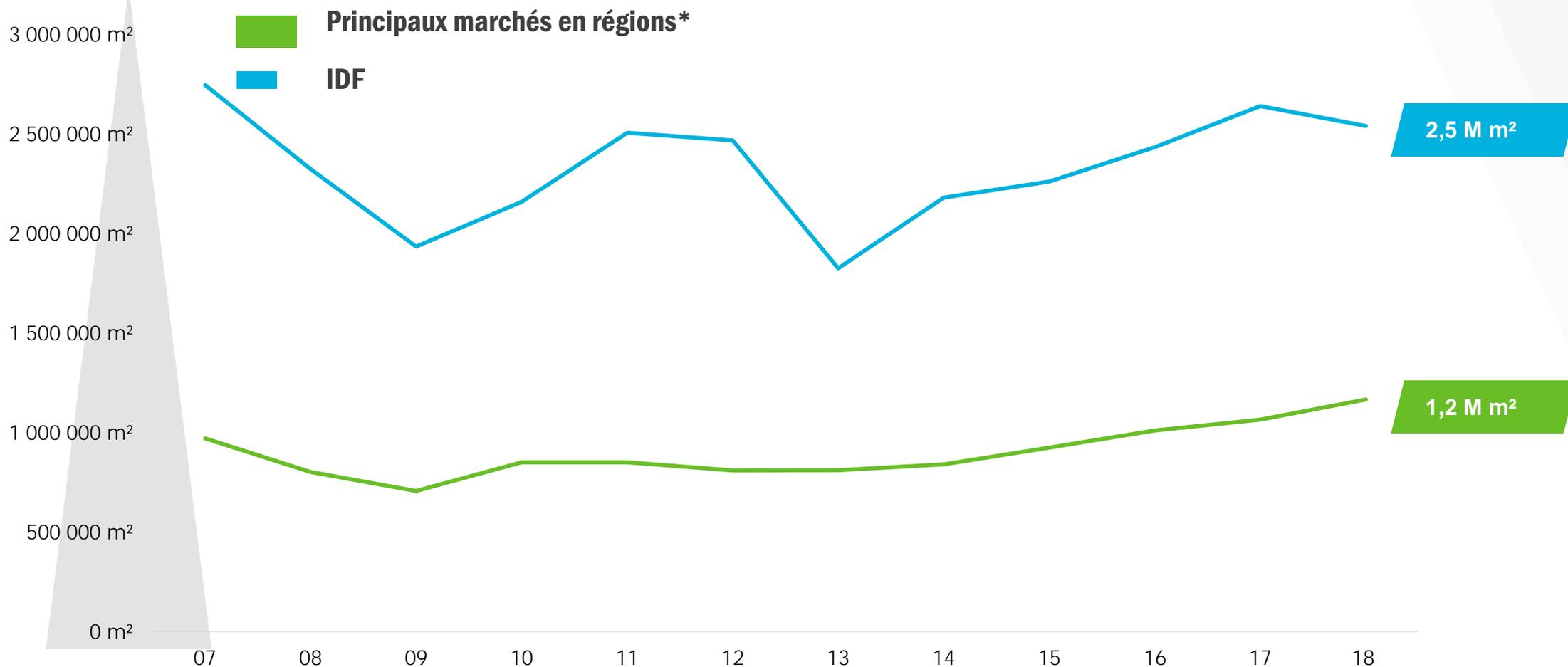


DEMANDE PLACÉE : PANEL DES 12 MÉTROPOLIS



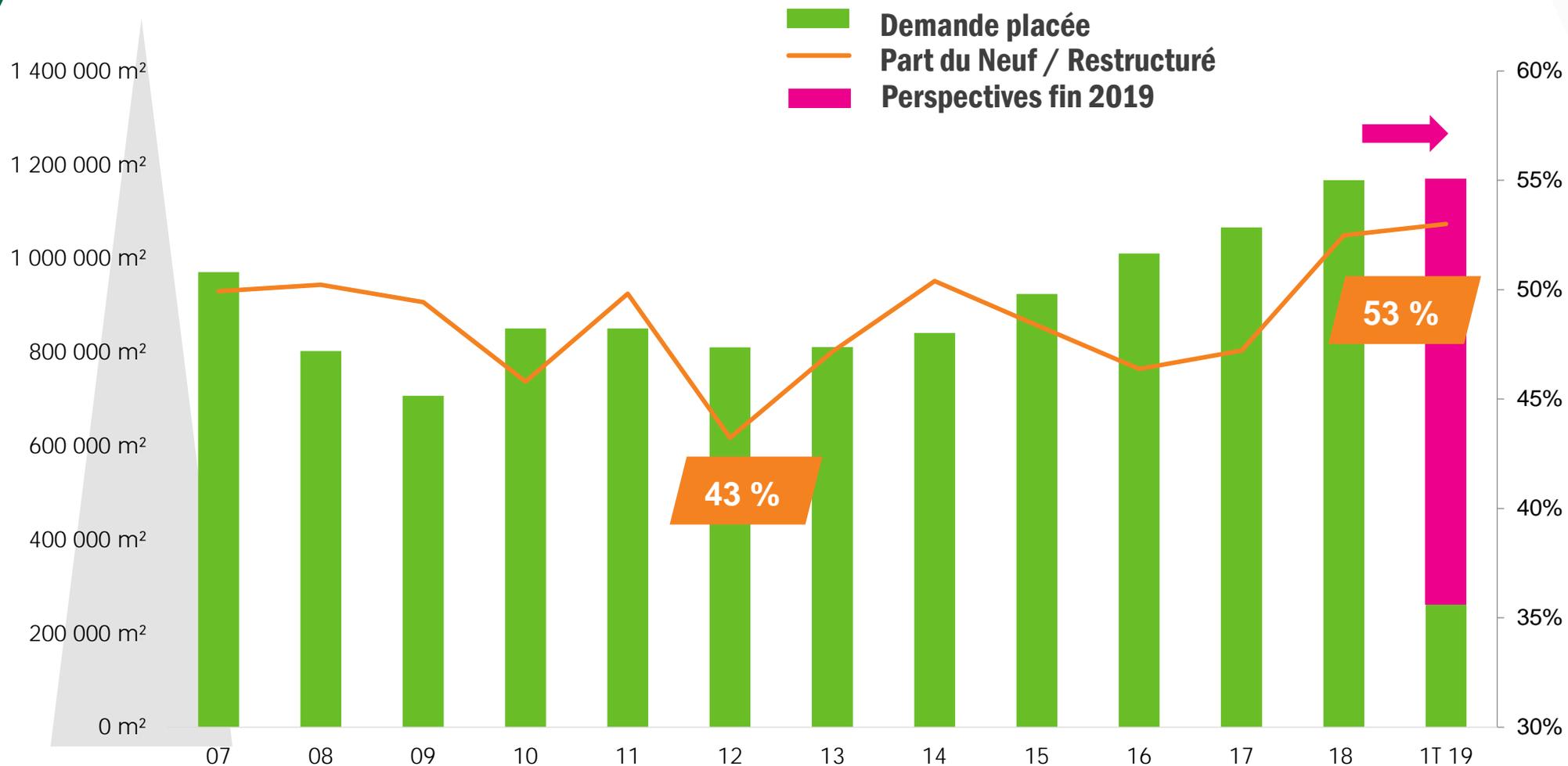


DEMANDE PLACÉE



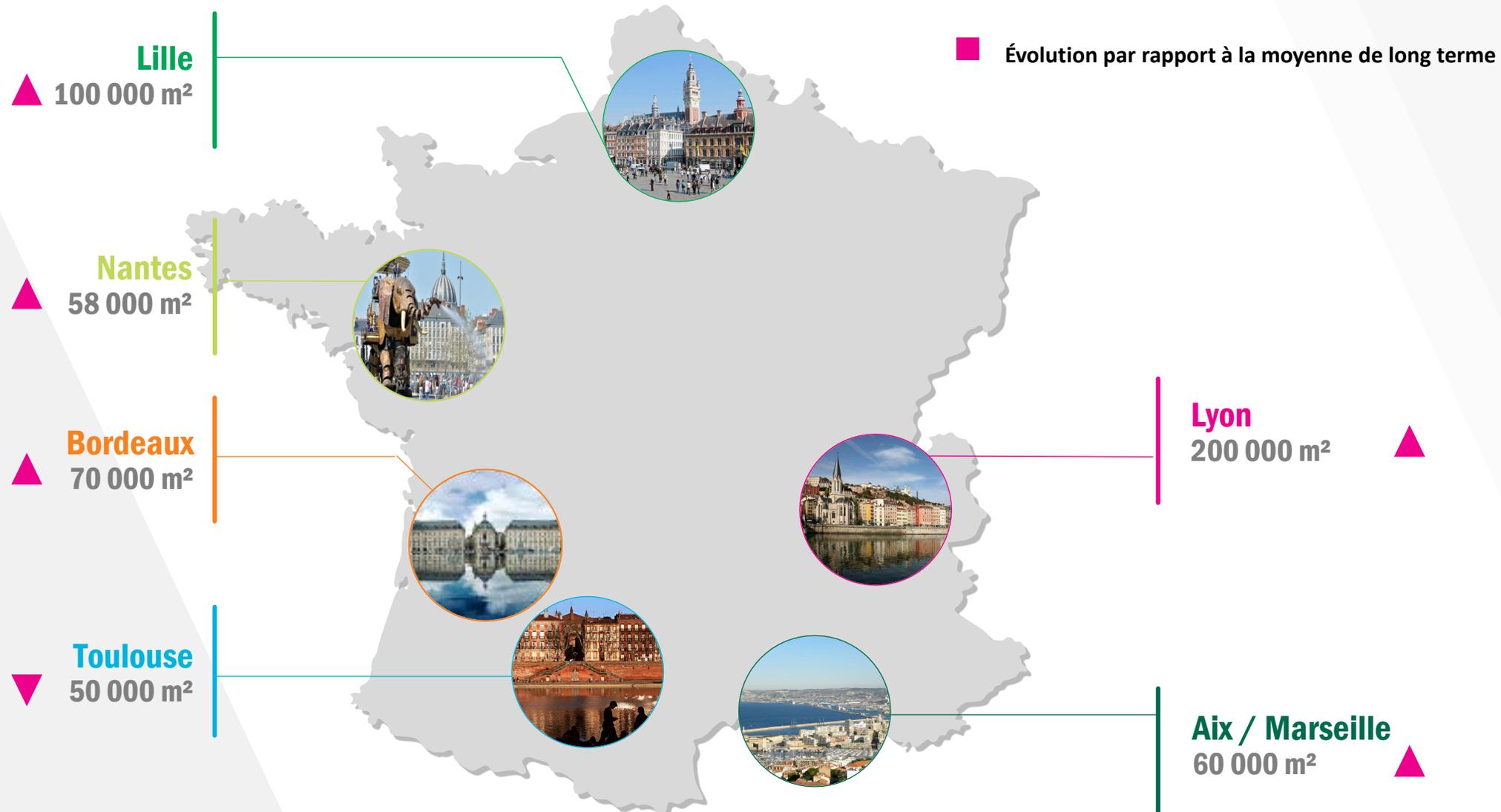


DEMANDE PLACÉE DES 6 GRANDS MARCHÉS





PROJECTION DE LA DEMANDE PLACÉE AU 1S 2019





PROJECTION DE LA DEMANDE PLACÉE FIN

2019



Lille
220 000 m²



Nantes
100 000 m²



Bordeaux
160 000 m²



Toulouse
140 000 m²



Lyon
350 000 m²



Aix / Marseille
120 000 m²



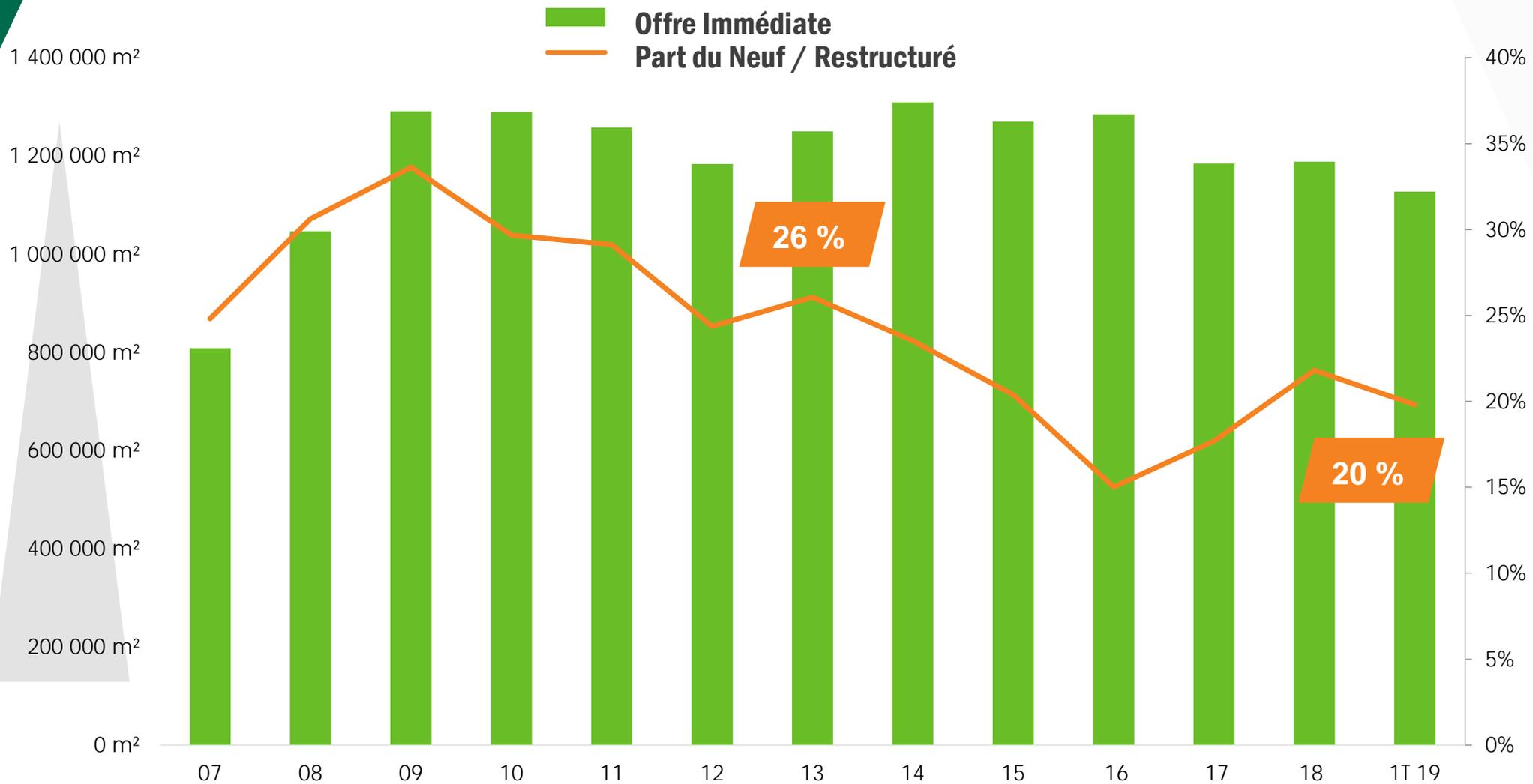
■ *Évolution moyenne décennale*



OFFRE IMMÉDIATE*



- 10%
(2013- 1T 2019)



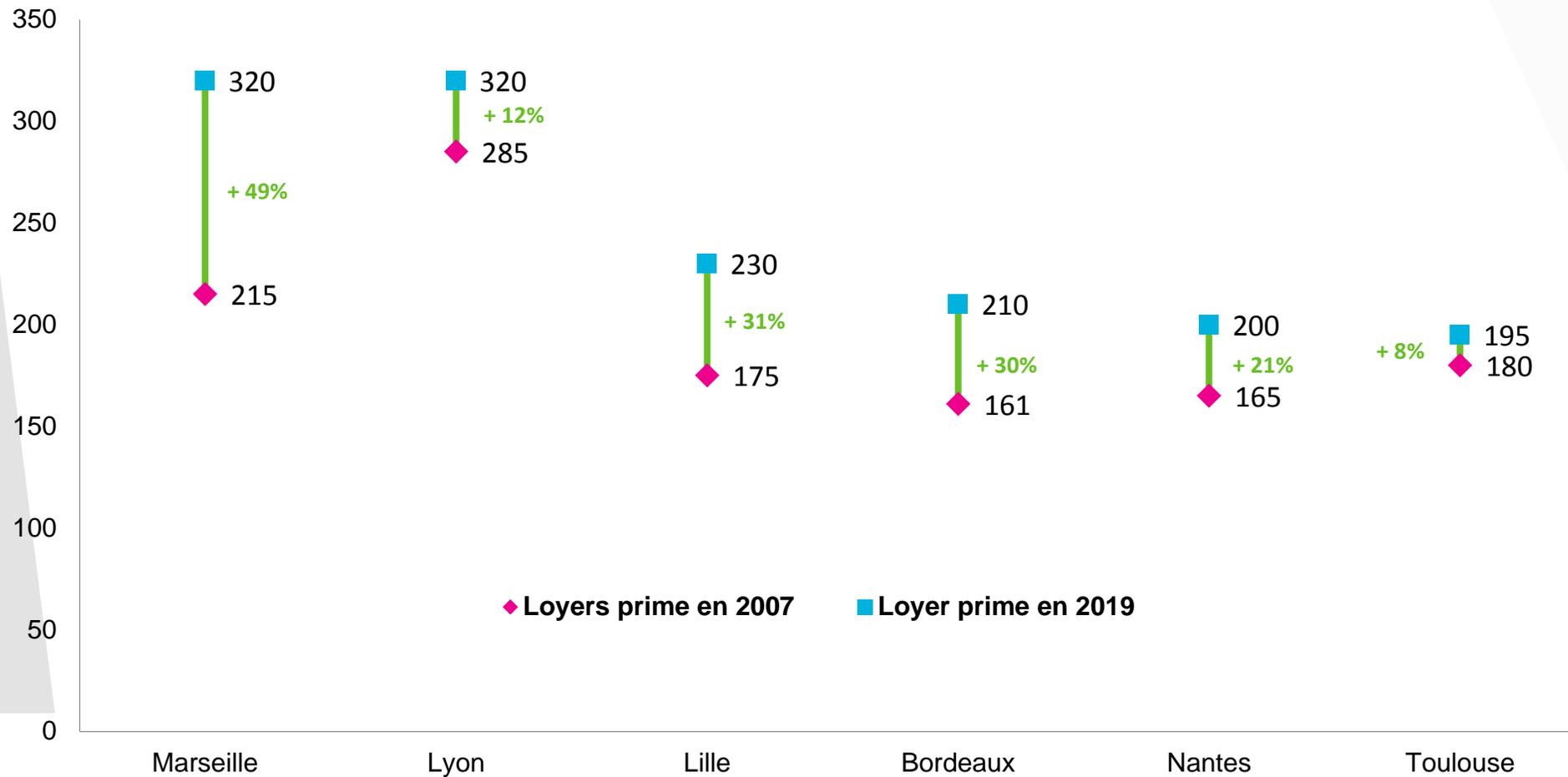


TAUX DE VACANCE





ÉVOLUTION DU LOYER *PRIME**





CHIFFRES CLÉS 2019

Demande placée 1^{er} S

538 000 m²



320 €

Loyer *prime*



Des fondamentaux

solides



Taux de vacance

moyen

< 5 %



Perspectives 2019

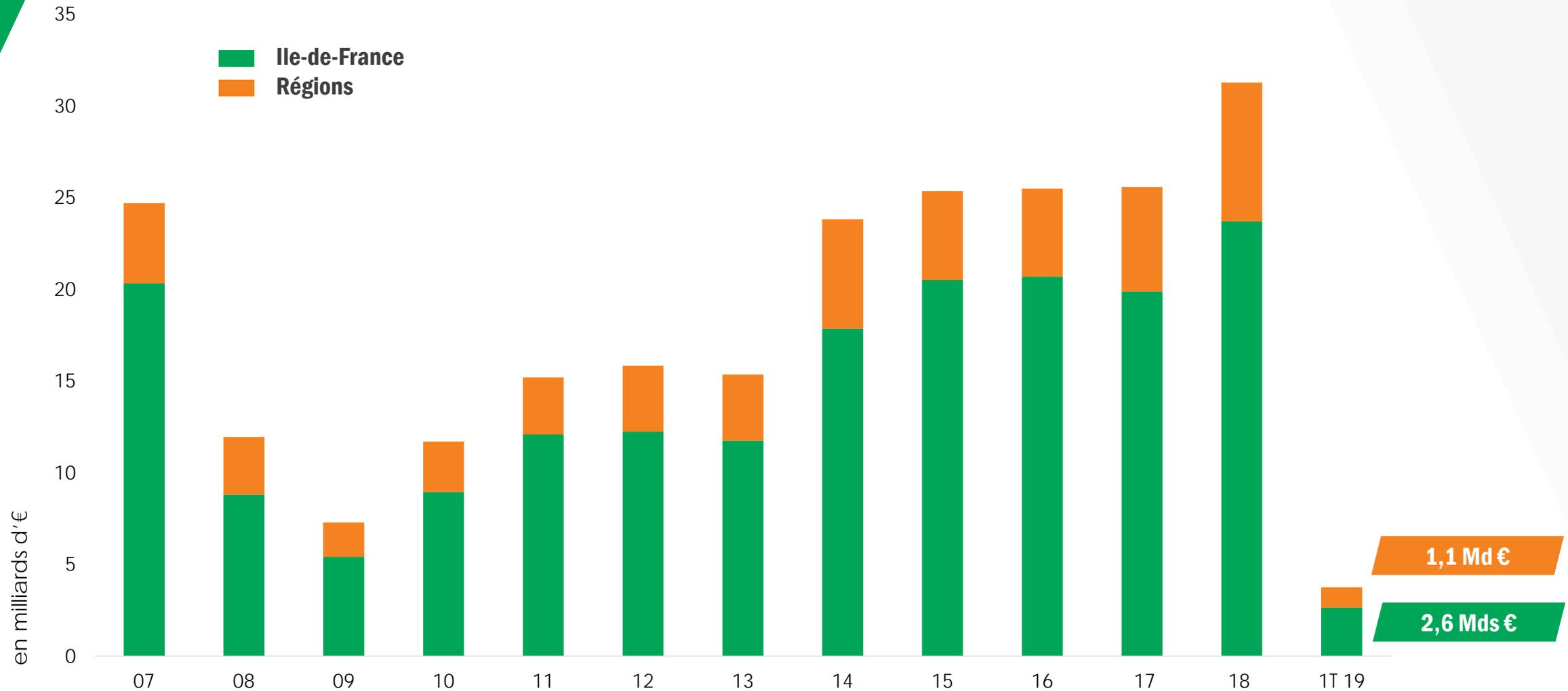
1,2 million de m²

A low-angle photograph of several modern glass skyscrapers. A large, semi-transparent pink geometric shape, resembling a stylized 'V' or a series of overlapping triangles, is overlaid on the left side of the image. The background is a plain white sky.

MARCHÉ INVESTISSEMENT



INVESTISSEMENT FRANCE ENTIÈRE*





2

LES GRANDS MARCHÉS BUREAUX RÉGIONAUX

Lille

Investissement : **540 M€***
182 M€**



Nantes

Investissement : **104 M€***
18 M€**



Bordeaux

Investissement : **301 M€***
19 M€**



Toulouse

Investissement : **370 M€***
33 M€**



Total marché
Régions
416 M€

Au 1T 2019

7

grands
marchés
397 M€
Au 1T 2019

Lyon

Investissement : **1 142 M€***
77 M€**



Nice / Sophia-Antipolis

Investissement : **114 M€***
12 M€**



Aix / Marseille

Investissement : **196 M€***
55 M€**



*2018

** 1T 2019

Source : CBRE Research, 1T 2019



2

LES GRANDS MARCHÉS BUREAUX RÉGIONAUX

Lille
Taux *prime** : **4,20 %**



Nantes
Taux *prime** : **4,75 %**



Bordeaux
Taux *prime** : **4,75 %**



Toulouse
Taux *prime** : **4,75 %**



Lyon
Taux *prime** : **3,85 %**



Nice / Sophia-Antipolis
Taux *prime** : **4,75 %**



Aix / Marseille
Taux *prime** : **4,60 %**

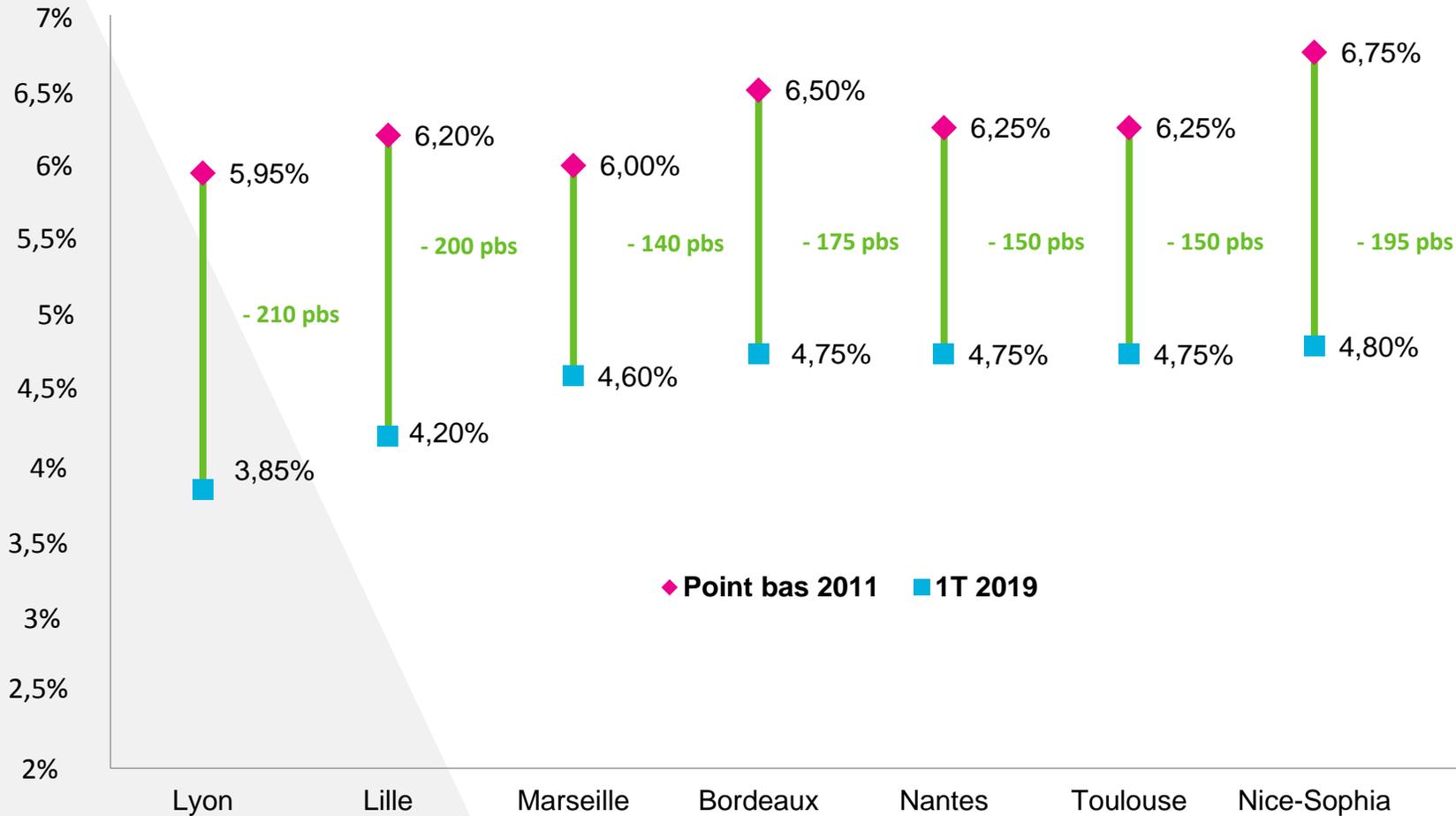


* Taux établis en partie à dire



2

ÉVOLUTION DES TAUX PRIME



* Actifs, de qualité, bien situés, loués aux conditions de marché

Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie.

Source : CBRE Research, Banque de France - Comité de normalisation obligatoire 2018



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS



**BRICKWALL-GERLAND --
LYON**

4T 2018
72 M €
Vendeur : 6^{me} Sens
Acquéreur : LFAM
Surface : 11 304 m²
Occupation : 100% loué
Taux : 3,85%



PARC CEZANNE II - AIX

3T 2018
> 20 M €
Vendeur : Goldman Sachs
Acquéreur : AMR
Surface : 11 500 m²
Occupation : 90% loué
Taux : 6%



WORK LAB CITY-LILLE

1T 2018
35 M €
Vendeur : Linkcity
Acquéreur : Immovalor
Surface : 17 000 m²
Occupation : 100% loué
Taux : 6,10%



SKYPARK-TOULOUSE

4T 2018
c. 50 M€
Vendeur : Promoteur 3R
Acquéreur : Unofi
Surface : 15 228 m²
Occupation : 100% loué
Taux : N.C.



EURAVENIR - LILLE

1T 2019
<20 M €
Vendeur : IRD
Acquéreur : BNP REIM
Surface : 3 118 m²
Occupation : 100% loué
Taux : N.C.



300 PRADO - MARSEILLE

1T 2019
c. 20 M €
Vendeur : OREIMA
Acquéreur : KanAm
Surface : 4 921 m²
Occupation : 100% loué
Taux : Confidentiel



22-26 NOTRE DAME - NICE

1T 2019
25 M €
Vendeur : OREIMA
Acquéreur : Kan Am
Surface : 6 739 m²
Occupation : 88% loué
Taux : c.4,75%



EKLAA-NICE

1T 2019
>44 M€
Vendeur : Sogelym Dixence
Acquéreur : AEW
Surface : 12 000 m²
En Blanc
Taux : 5,90%



CHIFFRES CLÉS

Volume investissement
bureaux région

3,6 Mds €



3,85%

Taux *prime*



Diversification



Part des 6 grands
marchés

>75%



Perspectives 2019

volume et taux

Les Métropoles régionales : quelle place dans les portefeuilles d'investissement

Steven PERRON
Président
FONCIÈRE MAGELLAN

Réunion du 4 juillet 2019



PENSER ET INVESTIR
L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Présentation du 04/07/2019

QUI SOMMES-NOUS ?



EXPERTS EN INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SOCIÉTÉ DE GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS INDÉPENDANTE

agrée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
en tant que Société de Gestion de Portefeuille

NOTRE APPROCHE

Des investissements sur-mesure, adaptés aux objectifs de rendements et patrimoniaux de ses clients et partenaires

Une gestion de proximité de ses partenaires, investisseurs et locataires

Une politique dynamique de valorisation de ses actifs

NOTRE SAVOIR-FAIRE

Création, structuration et gestion de fonds investis en immobilier d'entreprise (bureaux, activités, commerces) à destination d'investisseurs privés, professionnels ou assimilés, et d'institutionnels

MONTAGE ET GESTION
DE FONDS DÉDIÉS

INVESTMENT
MANAGEMENT

PROPERTY ET ASSET
MANAGEMENT

GESTION POUR
COMPTE DE TIERS

DES SUPPORTS ET MONTAGES JURIDIQUES VARIÉS

SCI, SAS, OPPCI, FIA, SCPI, FPCI...

EN QUELQUES CHIFFRES

2010

Date de création

25 collaborateurs

dont 70% avec au moins 10 ans
d'expérience

+50

véhicules d'investissement

190

immeubles

360 000m²

de parc immobilier

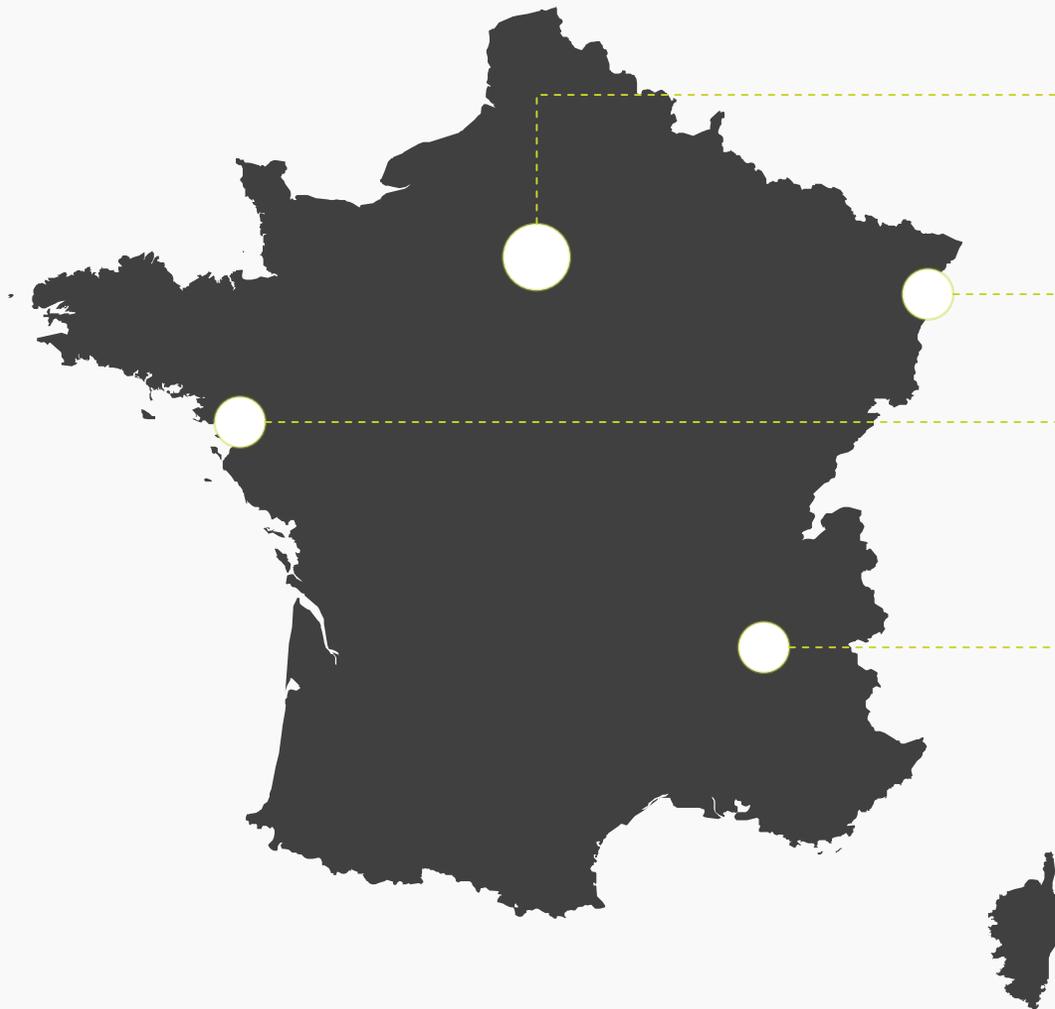
+700 M€

d'actifs de patrimoine

95%

des bâtiments a minima RT 2012

NOS IMPLANTATIONS



BUREAU DE PARIS

Siège Social

BUREAU DE STRASBOURG

BUREAU DE NANTES

Siège Administratif

BUREAU DE LYON

NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Parce que la réussite d'un investissement repose en grande partie sur la qualité des immeubles lors de leur acquisition, Foncière Magellan porte une attention particulière à :

LA RÉALISATION D'AUDITS PRÉALABLES
(techniques, environnementaux et juridiques)

L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE
ÉCONOMIQUE DU MARCHÉ LOCAL

L'INVESTISSEMENT DANS DES IMMEUBLES
NEUFS OU À RESTRUCTURER dans une logique
de préservation et de création de valeur

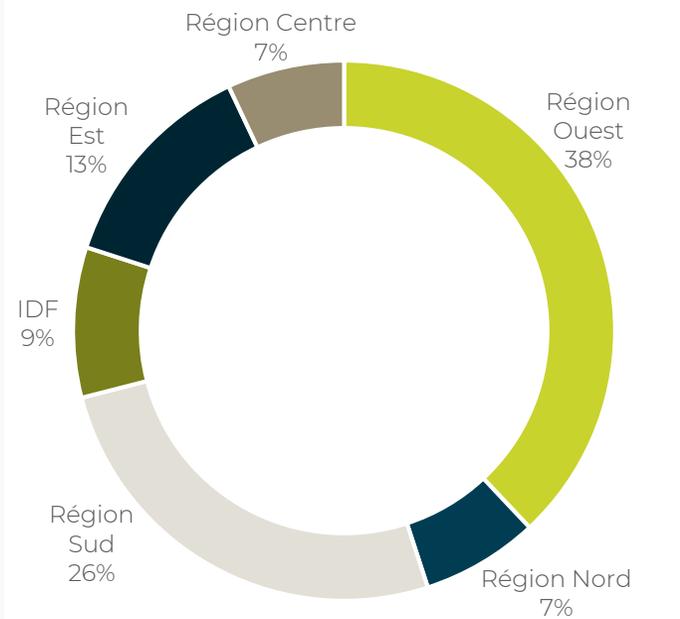
LA QUALITÉ DES IMMEUBLES ET LEUR
ADAPTABILITÉ À LA DEMANDE LOCATIVE LOCALE

LE PRIX D'ACQUISITION ET L'ANALYSE FINANCIÈRE
DES CASH-FLOWS pour assurer une bonne
performance des investissements

LA FIABILITÉ DES LOCATAIRES

SYNTHÈSE DE NOS ACTIFS

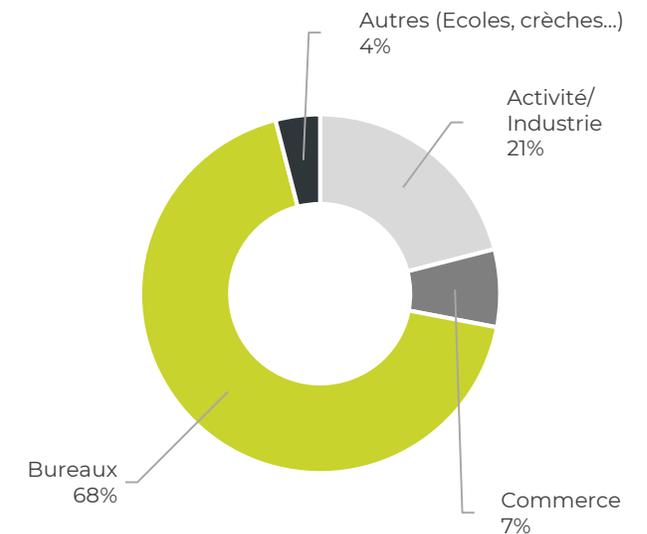
IMPLANTATION RÉGIONALE



LOCALISATION DE NOS ACTIFS



SPÉCIALISTE DE L'INVESTISSEMENT ET DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE



EXEMPLES DE NOS ACTIFS EN RÉGION

BUREAUX



Parc d'Affaires Edonia
Saint-Grégoire | Rennes



4 113 m²

BUREAUX



Delta Green
Zenith Armor
Saint-Herblain | Nantes



3 881 m²

ENSEMBLE IMMOBILIER DE BUREAUX

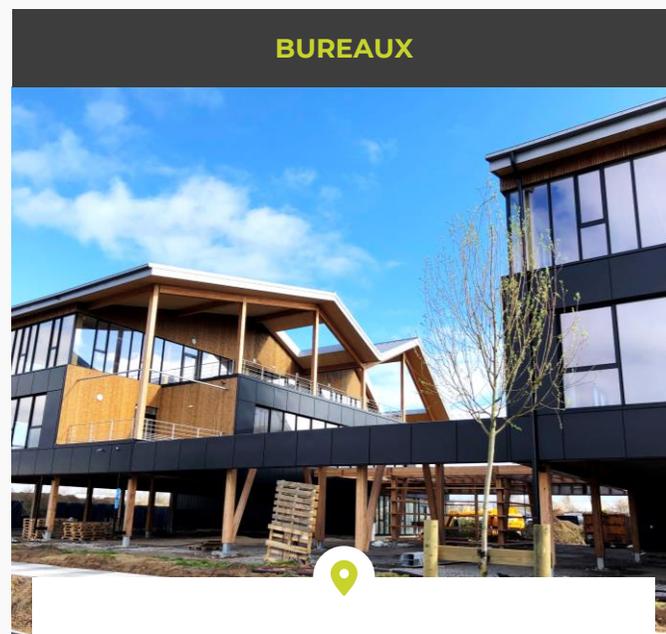


Rue du Gros Caillou
Les-Clayes-sous-Bois



17 414 m²

EXEMPLES DE NOS ACTIFS EN RÉGION



BUREAUX

Parc De La Haute Borne
Grand Carré
Villeneuve D'Ascq | Lille

Auchan | RETAIL
INTERNATIONAL

1 212 m²



BUREAUX & ÉCOLE

Quartier de la création
l'Île de Nantes
Nantes

**L'ÉCOLE DE
DESIGN**
Nantes Atlantique

4 029 m²



PARC D'ACTIVITÉS

Green Campus Park
Parc du moulin à vent
Vénissieux | Lyon

**MULTI-
LOCATAIRES**

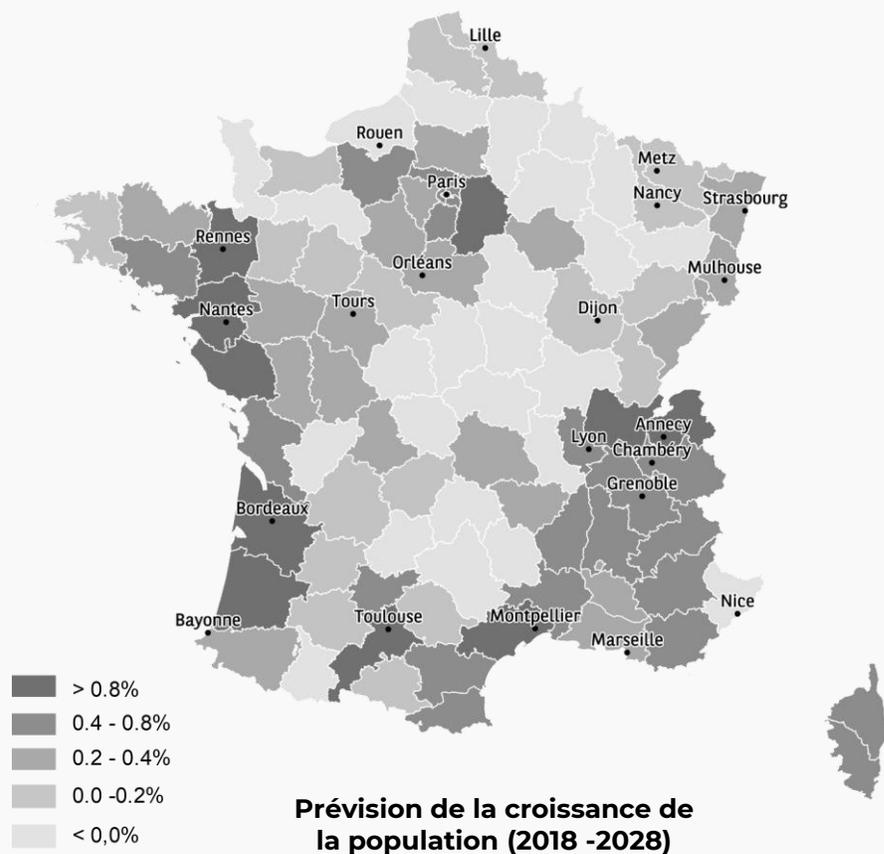
34 215 m²

POURQUOI INVESTIR EN RÉGION ?

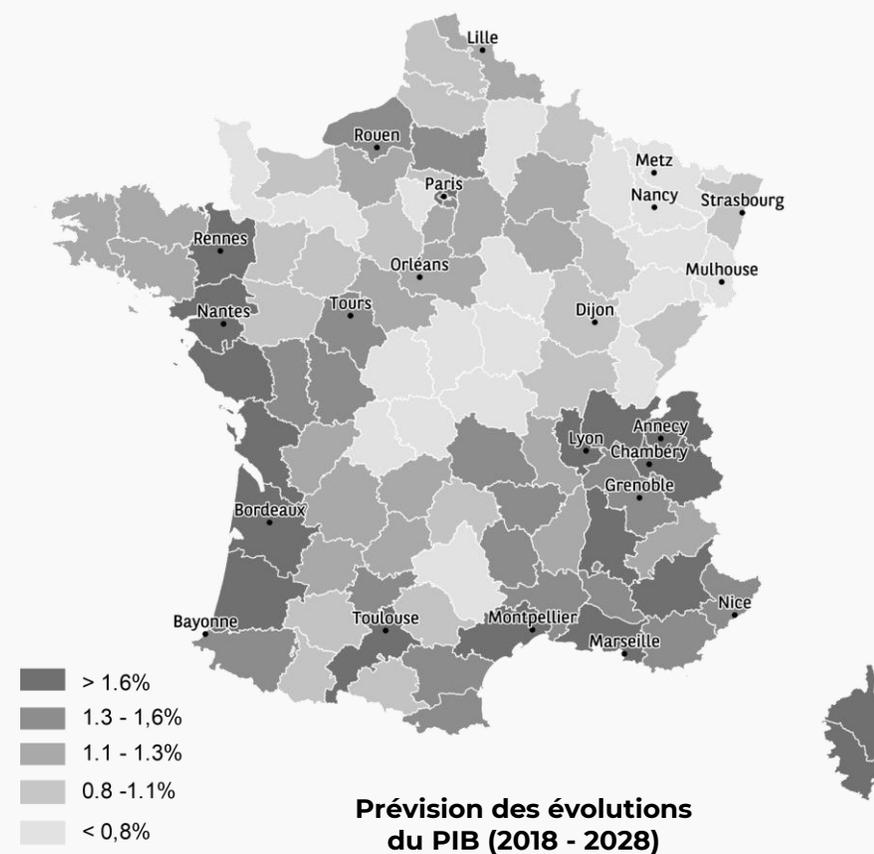


LES CRITÈRES ÉCONOMIQUES & DÉMOGRAPHIQUES

UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE DES RÉGIONS



UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE



Source : BNP Paribas Real Estate

DES MARCHÉS UTILISATEURS SAINS

MOINDRE VOLATILITÉ DES TRANSACTIONS



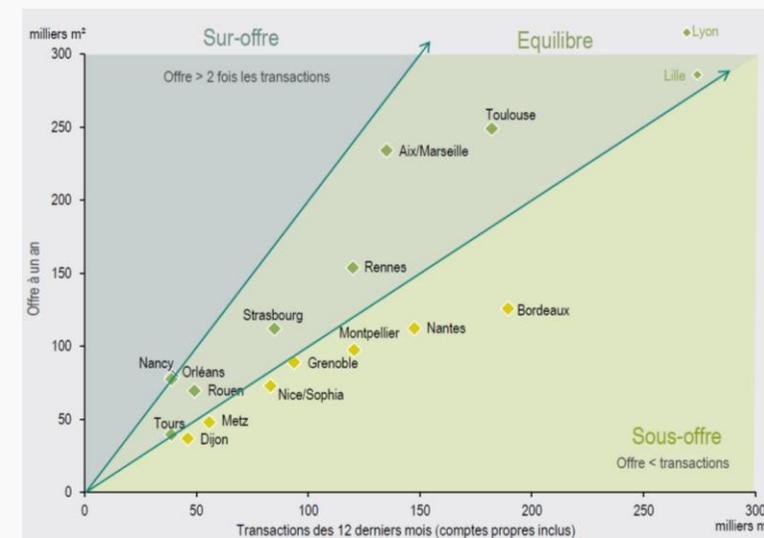
Volatilité des transactions 1990 - 2017

10 MARCHÉS FRANÇAIS AVEC DES LOYERS SUPÉRIEURS A 200€/m²



Loyers TOP (€ HT HC/m² /an)

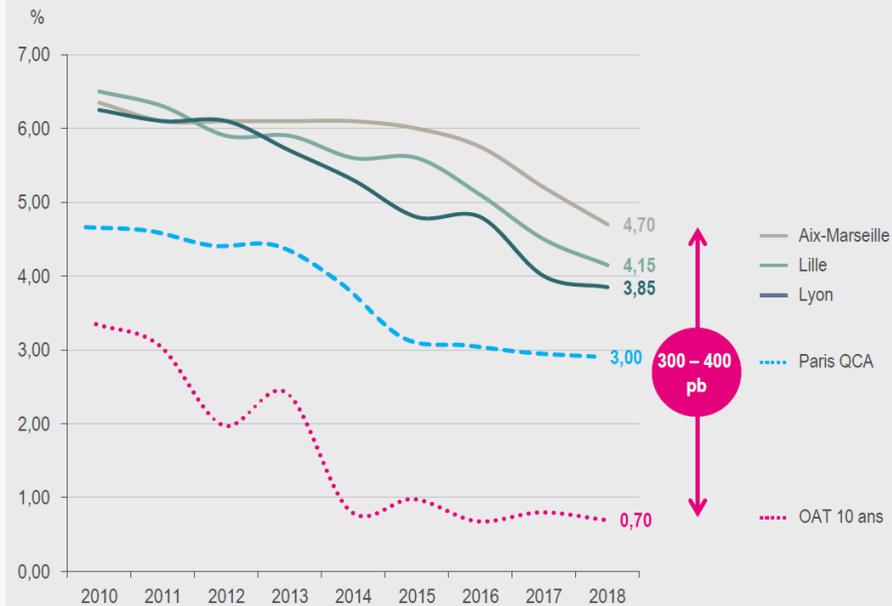
DES MARCHÉS ÉQUILIBRÉS



Transactions des 12 derniers mois (comptes propres inclus)

Source : BNP Paribas Real Estate

UNE PRIME DE RISQUE ATTRACTIVE



Taux de rendement prime Bureaux

DES MARCHÉS REGIONAUX PLUS PERFORMANTS FACE À LA RÉGION PARISIENNE



Performances totales des indices IEIF SIIC
Base 1000 au 31/12/2002

Source : BNP Paribas Real Estate

CONCLUSION : POURQUOI INVESTIR EN RÉGION ?

NOUS Y ALLONS POUR...

- La recherche d'un **rendement plus élevé** (vs une plus forte espérance de croissance en capital à Paris)
- La **moindre sensibilité** à une éventuelle remontée des taux de rendement

NOUS PRIVILÉGIONS...

- Les **aires urbaines** les plus dynamiques
- Les **zones tertiaires** établies
- Les **immeubles neufs** ou récents
- Des **volumes immobiliers** adaptés à leur marché



NOUS Y ALLONS CONTRE CERTAINS PRÉJUGÉS...

- **Liquidité forte des immeubles** en région (pour un immeuble bien situé). En revanche, absence de liquidité pour des actifs mal localisé
- **Moindre volatilité** des locataires et des loyers immobiliers sur les sites

NOUS METTONS EN PLACE...

- La **présence de nos équipes** et suivi de nos locataires
- La **réactivité et flexibilité** dans la signature des baux
- Des **stratégies différenciées** en fonction des localisations

FONCIÈRE
MAGELLAN



MERCI
POUR VOTRE ATTENTION

Merci de votre attention

Vos questions ?



Les Métropoles régionales : quelle place dans les portefeuilles d'investissement

Yves GOURDIN
Directeur Capital
Markets Régions
CBRE

Stanislas LEBORGNE
Directeur
Développement régions
CBRE

Steven PERRON
Président
FONCIÈRE MAGELLAN

Réunion du 4 juillet 2019