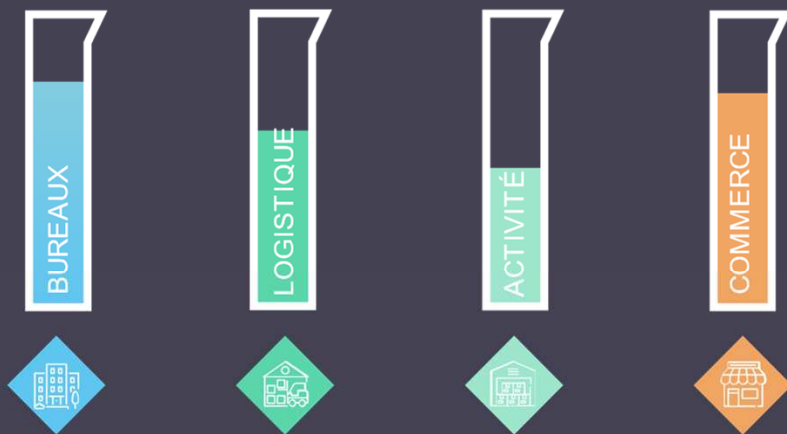




INVESTISSEMENT FRANCE  
LE MARCHÉ DES  
PORTEFEUILLES

Édition 2020



# Nouvelle hausse des ventes de portefeuilles en 2019

Montants des investissements dans les portefeuilles\*

Éléments phares à retenir en 2019

2019	8,3 Mds d'€
2018	6,8 Mds d'€
2017	3,4 Mds d'€

77 opérations réalisées (contre 78 en 2018)

+22 % évolution des volumes investis vs 2018



BUREAUX

2019	2,8 Mds d'€
2018	2,5 Mds d'€
2017	0,8 Md d'€



LOGISTIQUE

2019	2,6 Mds d'€
2018	1,9 Md d'€
2017	1,0 Md d'€

2 méga-deals > 500 M d'€



COMMERCE

2019	2,3 Mds d'€
2018	2,3 Mds d'€
2017	1,4 Md d'€



ACTIVITÉ

2019	0,7 Md d'€
2018	0,2 Md d'€
2017	0,4 Md d'€

1/3 part des portefeuilles de Logistique 

1/3 part des portefeuilles localisés en IDF

4,7 milliards investis par les investisseurs internationaux

5,1 milliards investis dans des portefeuilles CORE

\*Les opérations dites Corporate sont exclues de cette étude

# Top 3 des portefeuilles par localisation en 2019

 TOP 3 - ILE DE FRANCE	 TOP 3 - RÉGIONS	 TOP 3 - NATIONAL*
<p><b>TEXAS</b> 28 actifs // Bureaux </p> <p>1,7 Md d'€</p> <p>  <b>TERREIS</b></p> <p>  <b>SwissLife</b></p>	<p><b>TANGO</b> 38 actifs // Commerce </p> <p>&gt; 460 M d'€</p> <p> <b>ADIA</b></p> <p> <b>Amundi</b> ASSET MANAGEMENT</p>	<p><b>CARGO</b> 22 actifs // Logistique </p> <p>915 M d'€</p> <p>  <b>Carrefour</b></p> <p>  <b>ARGAN</b></p>
<p><b>NORTHSTAR REALITY EUROPE</b> 4 actifs // Bureaux </p> <p>330 M d'€</p> <p> <b>North Star</b></p> <p>  <b>AXA</b></p>	<p><b>HIGHLAND LOGISTICS</b> 4 actifs // Logistique </p> <p>&gt; 340 M d'€</p> <p>  <b>AIMCo</b></p> <p> <b>Blackstone</b></p>	<p>-</p> <p>31 actifs // Commerce </p> <p>&gt; 450 M d'€</p> <p> <b>GROUPE Casino</b></p> <p><b>APOLLO</b></p>
<p>-</p> <p>3 actifs // Commerce </p> <p>250 M d'€</p> <p> <b>Blackstone</b></p> <p>  <b>UBS</b></p>	<p><b>AMADEUS</b> 4 actifs // Logistique </p> <p>210 M d'€</p> <p> <b>AG</b> REAL ESTATE</p> <p> <b>Allianz</b></p>	<p>-</p> <p>26 actifs // Commerce </p> <p>&gt; 390 M d'€</p> <p> <b>GROUPE Casino</b></p> <p> <b>FORTRESS</b></p>

Source : Arthur Loyd



Vendeur



Acquéreur

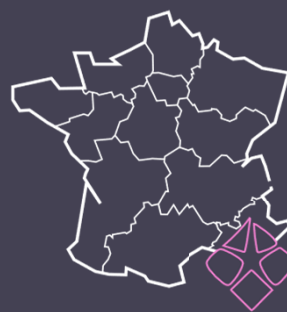


\*National : actifs du portefeuille à la fois en régions & en IDF

# Percée des cessions de portefeuilles logistiques en 2019



Île de France










Régions



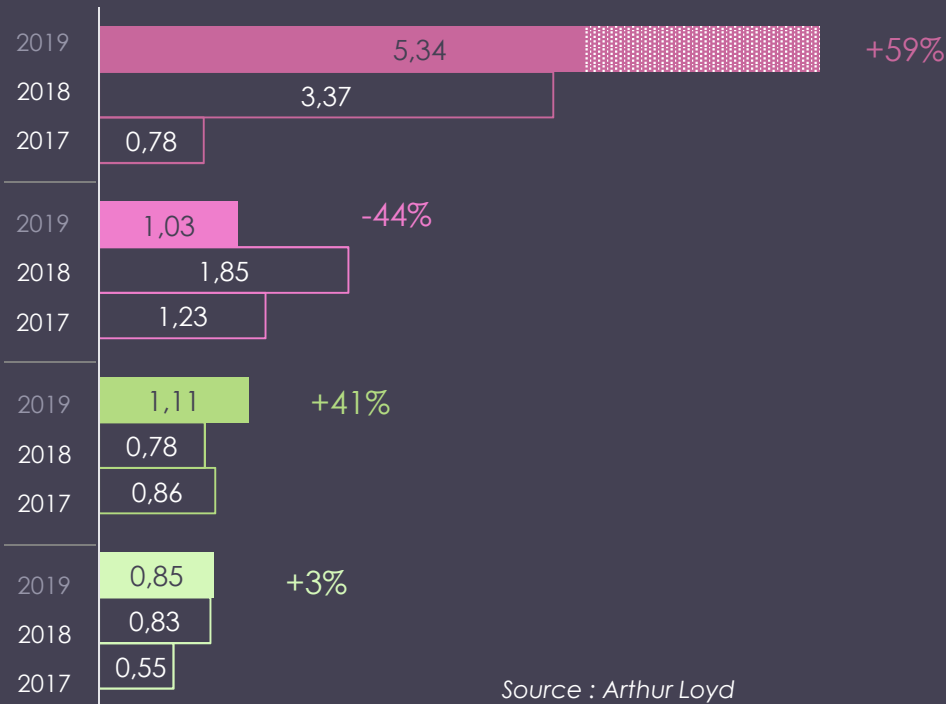
National\*

Année 2019

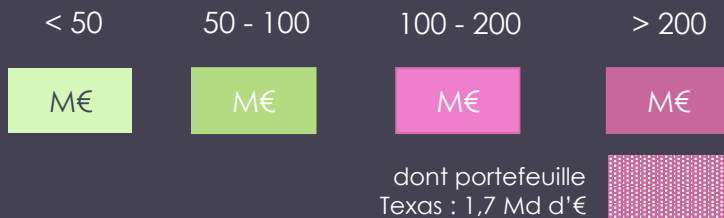
Montants investis	3 milliards d'€	2,5 milliards d'€	2,9 milliards d'€
Part de marché	35,5 %	30,2 %	34,3 %
Transactions	19	36	22
Taille moyenne des opérations	155 millions d'€	70 millions d'€	129 millions d'€
Classe d'actifs dominante en montants investis	Bureaux 	Logistique 	Logistique 
Classe d'actifs dominante en nombre de transactions	Commerce 	Logistique 	Logistique & Commerce  

# 2019 : les opérations supérieures à 200 millions tirent leur épingle du jeu

Répartition des montants investis par tranches de montants – en milliards d'euros



- La taille moyenne des opérations s'établit à 108 millions d'euros en 2019 contre 87 millions en 2018. 2019 a enregistré une augmentation des opérations de grands volumes en **logistique**.
- Croissance exceptionnelle du segment **> 200 millions d'euros** marquée par la cession de Terreis (1,7 milliard d'euros) et la percée de portefeuilles logistiques comme Cargo (915 millions d'euros).
- Réel dynamisme des opérations portant sur des montants inférieurs à **100 millions d'euros**. Elles représentent 77% du nombre d'opérations réalisées.
- Une érosion de la tranche **100 - 200 millions d'euros** due à une baisse du nombre des opérations causée par un manque de produits disponibles.



# Les portefeuilles toujours dominés par les fonds d'investissements en 2019

## Typologie des vendeurs & acquéreurs

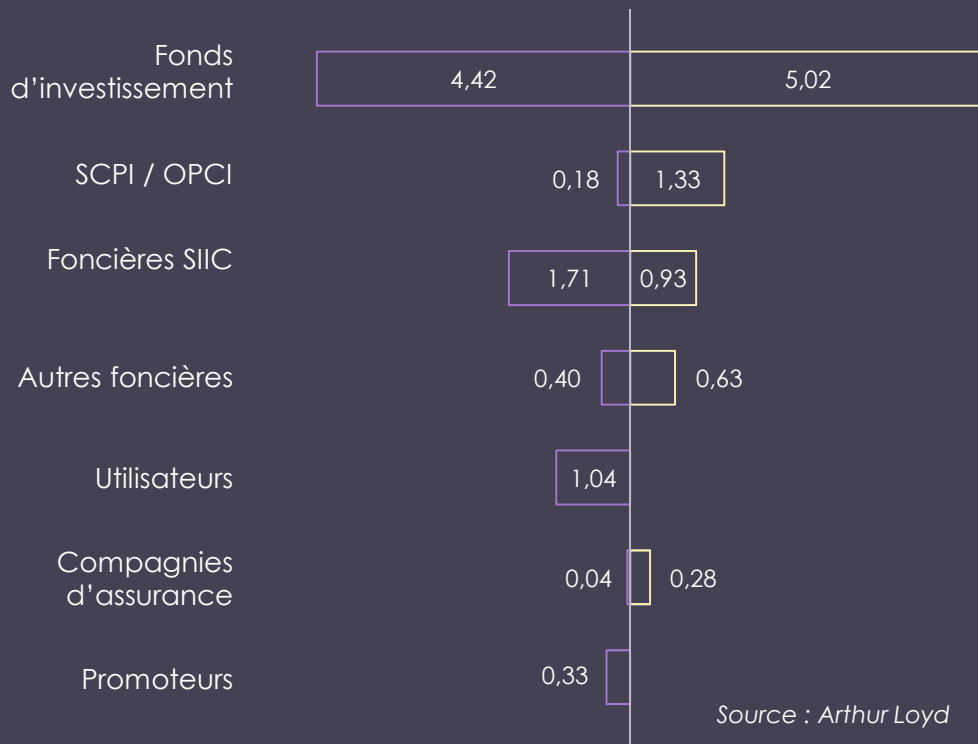
Volumes d'investissement en milliards d'euros en 2019



Cessions



Acquisitions



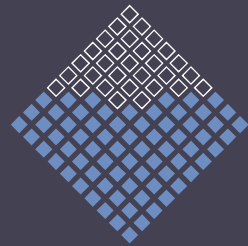
- Les Fonds d'investissement demeurent une fois encore les principaux acteurs des **cessions** et des **acquisitions** de portefeuilles.
- Les foncières SIIC ont réalisé des transactions marquantes en volumes mais sur un nombre restreint de transactions par rapport à l'année dernière (portefeuille Texas\* cédé par Terreis & portefeuille Cargo acquis par Argan). Fin des arbitrages groupés de Covivio et Gecina réalisés en 2017-2018.
- Les SCPI/OPCI ont renforcé leurs investissements sous forme de portefeuilles, avec 1,3 milliard d'euros investis en 2019, soit 86 % de plus qu'en 2018.
- Les cessions des Utilisateurs ou *sale & leaseback* sont en recul par rapport à 2018.
- Les Compagnies d'assurance ont fortement réduit leurs investissements dans les portefeuilles en 2019. Elles ne représentent plus que 3% des acquisitions en 2019 contre 18% l'année précédente.

\*Swiss Life est assimilé comme Fonds d'investissement dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Texas

# Les cessions d'acteurs nationaux ont dominé le marché des portefeuilles



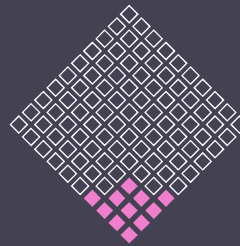
Vendeurs



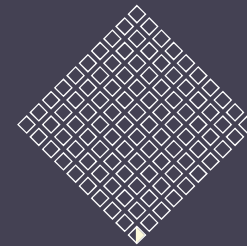
5,7 Mds



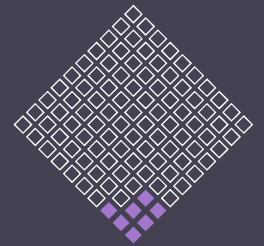
0,9 Md



0,9 Md



0,03 Md



0,5 Md

FRANCE

RESTE DE  
L'EUROPE

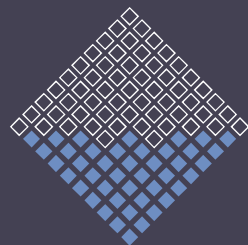
AMÉRIQUE  
DU NORD

ASIE /  
PACIFIQUE

MOYEN-ORIENT



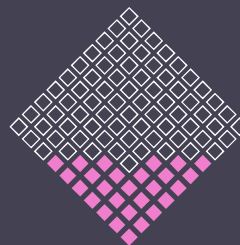
Acquéreurs



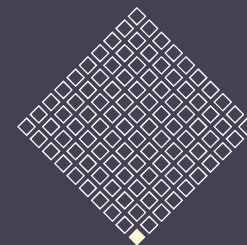
3,5 Mds



2,3 Mds



2,2 Mds



0,1 Md

En 2019, les ventes de portefeuilles sont avant tout le fait d'investisseurs français. La répartition des volumes cédés selon la nationalité des vendeurs varie très peu par rapport à l'année précédente, exception faite pour le Moyen-Orient dont la part progresse.

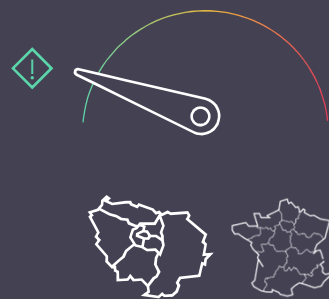
Les acquéreurs européens et nord-américains ont renforcé leurs investissements sous forme de portefeuilles (+46 % vs 2018), un phénomène qui progresse fortement depuis 2 ans. Ils ont investi principalement dans les actifs de bureaux.

Les acquéreurs français ont privilégié les portefeuilles de logistique et de commerce.

# Flight to quality : du core et encore du core

## Engagements par profil de risque en 2019

### CORE



5,1 Mds d'€  
61% des montants  
+139% (vs 2018)

Majoritairement en IDF & en régions

Prédominance des fonds d'investissement

La logistique devient une classe d'actif plébiscitée avec 4 opérations Core supérieures à 200 millions d'euros

Profil de risque favori des investisseurs français et européens (4,2 Mds investis)

### CORE +



2,7 Mds d'€  
32% des montants  
-16% (vs 2018)

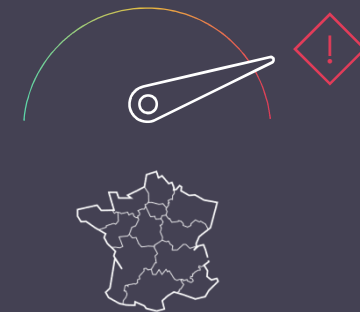
Majoritairement en régions

Profil de risque qui compte le plus grand nombre d'opérations (32)

Des produits qui séduisent en majorité les investisseurs nord-américains et français

Le Commerce est la principale classe d'actif, suivie ensuite par les Bureaux

### VALUE ADD / OPPORTUNISTE



0,6 Md d'€  
7% des montants  
-63% (vs 2018)

Majoritairement en régions

Les foncières non cotées et investisseurs privés sont les principaux acquéreurs de ce type de produits

65% des engagements réalisés par des investisseurs français

Le Commerce est la classe d'actif la plus représentée

Source : Arthur Loyd



## AUTEURS

Département Études & Recherche



Cevan TOROSSIAN  
Directeur Études & Recherche

[cevan.torossian@arthur-loyd.com](mailto:cevan.torossian@arthur-loyd.com)



Cécile PELLEGRIN  
Chef de projet Études

[cecile.pellegrin@arthur-loyd.com](mailto:cecile.pellegrin@arthur-loyd.com)



Stephen BOUAZZA  
Data Miner

[stephen.bouazza@arthur-loyd.com](mailto:stephen.bouazza@arthur-loyd.com)



Vincent BOURDON  
Directeur Marketing & Digital

[vincent.bourdon@arthur-loyd.com](mailto:vincent.bourdon@arthur-loyd.com)

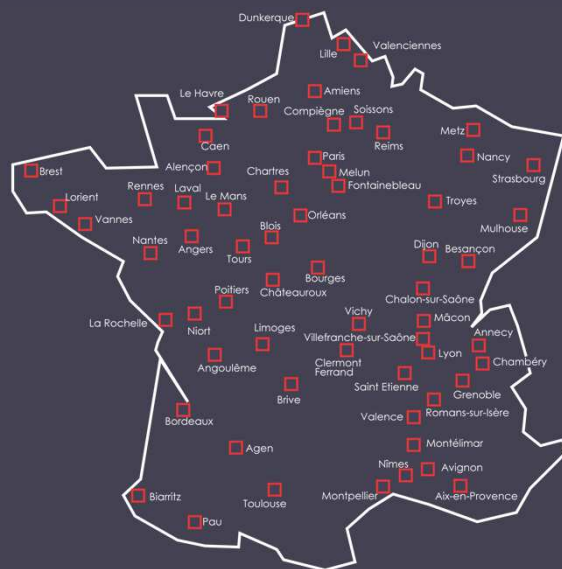
Elisa GIVAUDAN  
Chef de projets Marketing & Digital

[elisa.givaudan@arthur-loyd.com](mailto:elisa.givaudan@arthur-loyd.com)



RÉALISATION GRAPHIQUE  
Département Marketing & Digital

Remerciements à l'équipe Investissement pour sa participation à l'élaboration de cette étude



+ de 70 implantations  
partout en France

- 350 collaborateurs -

3 Structures Transverses :



INVESTISSEMENT



LOGISTIQUE



ASSET MANAGEMENT



<http://www.arthur-loyd.com/r/investissement>



@arthurloyd



/company/arthurloyd



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

INVESTISSEMENT | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Disclaimer : En dépit de la rigueur méthodologique avec laquelle ce document et son contenu ont été élaborés, en aucun cas la responsabilité d'Arthur Loyd et/ou de ses partenaires membres du réseau Arthur Loyd ne pourra être engagée. La reproduction ou diffusion de tout ou partie de ce document et de ses infographies est autorisée à condition d'en mentionner la source. Certaines des icônes utilisées sont issues du site internet Flat Icon.