

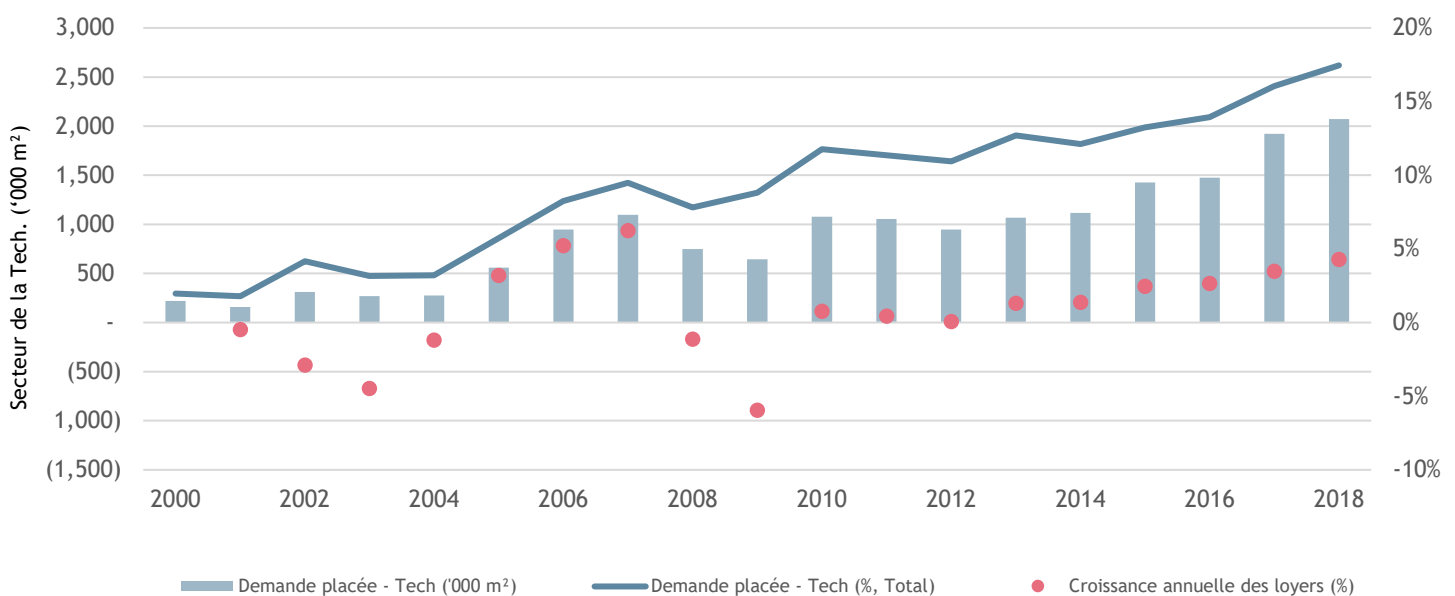
EUROPEAN RESEARCH MONTHLY UPDATE

FEVRIER 2019

UN SECTEUR DES ENTREPRISES DE TECHNOLOGIE DYNAMIQUE AFFICHANT DES RECORDS DE DEMANDE PLACEE ET TIRANT LES LOYERS VERS LE HAUT

- L'importance croissante du secteur des technologies dans l'économie européenne est incontestable. Elle est illustrée par la surperformance des valeurs technologiques en bourse, notamment depuis 2015. En outre, comparées aux indices boursiers de référence respectifs, les valeurs technologiques européennes ont fait mieux encore que les valeurs américaines.
- Dans ce contexte dynamique, les créations d'emplois dans le secteur des technologies ont soutenu la demande placée en surfaces de bureaux pour atteindre un record de 2 millions de m² en 2018, soit 17,5% des 21 marchés Européens objets de cette étude.
- Nous avons testé l'impact de la demande placée dans le secteur technologique sur les loyers. Sur le long terme et à un niveau agrégé, il ressort une corrélation de plus de 50% entre une demande placée en augmentation et une croissance des loyers.
- De plus, nous notons également une corrélation positive, au niveau local, entre la demande placée dans la Tech et la croissance des loyers de bureau au cours des 3 dernières années. Certains cas particuliers viennent distordre cet effet, à l'instar de Londres où la croissance des loyers semble impactée par l'incertitude autour du Brexit.
- Enfin, à titre d'exemple, une analyse plus granulaire du marché de bureaux parisien montre des regroupements du secteur des technologies dans des sous-marchés spécifiques. L'analyse granulaire ne montre cependant pas de relation évidente entre demande placée dans le secteur des technologies et croissance des loyers sur les 5 dernières années dans les sous-marchés parisiens.

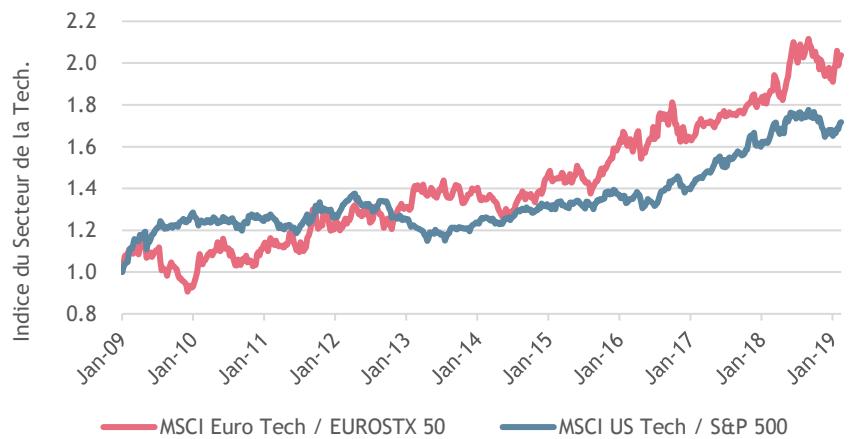
LE RECORD DE DEMANDE PLACEE EN EUROPE DANS LA TECH CONFIRME LE ROLE MOTEUR DU SECTEUR EN BUREAU



Sources: CBRE & AEW

LES VALEURS TECHNOLOGIQUES EUROPEENNES ONT DAVANTAGE SURPERFORMÉ QUE LES TECH AMERICAINES

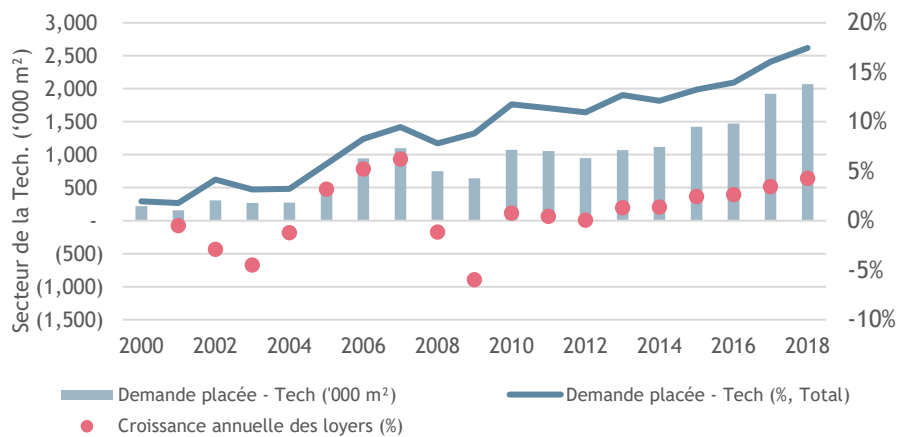
- L'importance du secteur technologique dans l'économie américaine est incontestable. Mais, les valeurs technologiques européennes ont également surperformé.
- De fait, au cours des 10 dernières années, les valeurs Tech en Europe ont mieux surperformé leur indice boursier que les valeurs Tech aux US.
- Cette dynamique des valeurs technologiques a attiré des investissements en capital conséquents, y compris au sein des start-ups.
- En grandissant, ces entreprises Tech ont constitué un moteur de la demande de surfaces de bureaux.



Sources: Bloomberg & AEW

LE RECORD DE DEMANDE PLACÉE EN EUROPE DANS LA TECH CONFIRME LE ROLE MOTEUR DU SECTEUR EN BUREAU

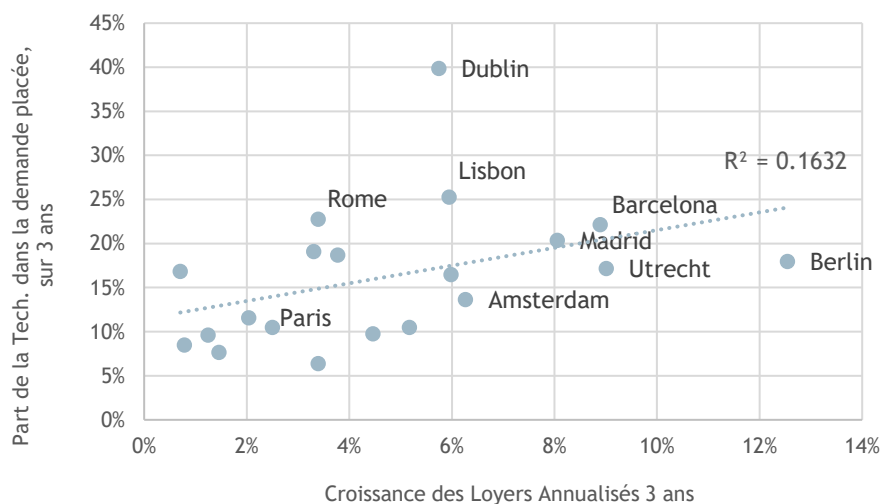
- Notre analyse couvre 21 marchés de bureau en Europe, incluant des villes telles que Londres, Paris et Berlin.
- Le secteur technologique a établi un nouveau record de 2 millions de m² de demande placée en 2018, au-dessus de la moyenne cinq ans de 1,6 million de m².
- Sur le long terme, la corrélation entre la croissance des loyers de bureau et la demande placée dans la Tech, dans les 21 marchés agrégés, est de 52%.



Sources: CBRE & AEW

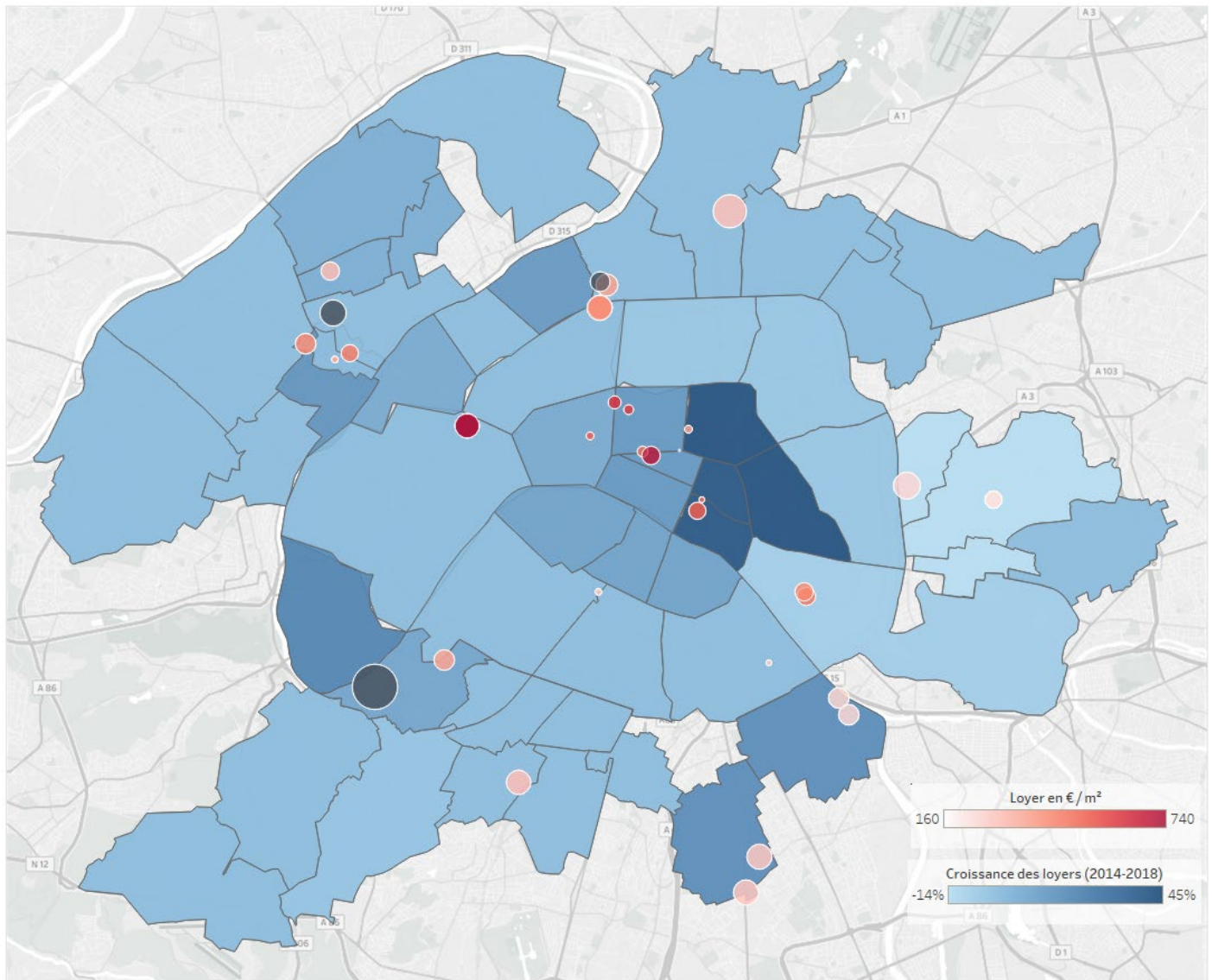
CES 3 DERNIÈRES ANNÉES, LE SECTEUR TECHNOLOGIQUE A CONTRIBUÉ À LA CROISSANCE DES LOYERS DANS LA PLUPART DES MARCHÉS DE BUREAU EN EUROPE

- L'analyse court terme et sur chaque marché pris individuellement montre une corrélation moins forte.
- Toutefois la corrélation reste à 40% entre la part de marché moyenne sur 3 ans des Tech dans la demande placée et la croissance annualisée des loyers
- C'est à Dublin que la part des Tech dans la demande placée est la plus importante. À noter que sur ce marché, les loyers avaient déjà doublé entre 2013 et fin 2015.
- Nous n'avons pas tenu compte de Londres dans cette dernière analyse en raison de l'impact négatif du Brexit sur les loyers, au cours des 3 dernières années.



Sources: CBRE & AEW

LES DONNEES SUR LES TRANSACTIONS LOCATIVES EN TECH A PARIS NE FONT PAS ENCORE RESSORTIR DE LIEN AVEC LA CROISSANCE DE LOYERS DANS LES SOUS-MARCHES



Sources: CBRE, JLL, MBE Conseil & AEW

La carte de Paris ci-dessus montre la croissance moyenne des loyers par sous-marchés et la localisation de 38 références de transactions locatives d'entreprises du secteur technologique ces 5 dernières années. Il n'apparaît pas de tendance évidente d'effet "Tech" sur la hausse des loyers mais certaines observations restent intéressantes :

- On observe quelques regroupements de transactions liées au secteur technologique à La Défense, Saint-Ouen/Clichy, Issy-les-Moulineaux et Paris QCA, notamment.
- Les raisons d'implantations sont diverses :
 - Les entreprises technologiques s'installant dans la zone d'influence de la Défense profitent de la concentration du plus grand centre d'affaires en Europe et de la proximité avec leur base de clients.
 - Dans le QCA, la qualité de vie urbaine est un facteur d'attractivité pour la main d'œuvre jeune et qualifiée recherchée par le secteur technologique.
 - Les entreprises peuvent tabler sur des quartiers émergents avec l'extension du réseau de transport dans le nord de Paris, par exemple sur Saint-Ouen / Clichy
 - A Issy-les-Moulineaux, le très haut débit est un critère déterminant pour les entreprises technologiques.
 - En périphérie Est, les loyers attractifs restent une des principales motivations.
- Avec les loyers les plus chers sur le marché et une demande déjà forte et diversifiée, la corrélation entre croissance des loyers et installation de compagnies technologiques dans le QCA n'est pas concluante. La relation est plus évidente dans les secteurs périphériques, comme à Clichy / Saint Ouen, Villejuif / Ivry et Issy-les-Moulineaux.

À PROPOS D'AEW

AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 65,4 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 Décembre 2018. AEW compte plus de 700 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Hong Kong. AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. AEW représente la plateforme d'asset management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 31 Décembre 2018, AEW gérait en Europe 31,4 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats. AEW compte près de 400 collaborateurs répartis dans 9 bureaux en Europe et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de plus de 20 Mds€ en Europe.

CONTACTS RECHERCHE & STRATÉGIE



Hans Vrensen MRE, CFA
 HEAD OF RESEARCH & STRATEGY
 Tel +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



Ken Baccam MSc
 DIRECTOR
 Tel +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



Irène Fossé MSc
 ASSOCIATE DIRECTOR
 Tel +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



Dennis Schoenmaker PhD
 ASSOCIATE
 Tel +44 (0)20 70 16 48 60
dennis.schoenmaker@eu.aew.com

CONTACT RELATIONS INVESTISSEURS



Guillaume Oliveira MSc
 ASSOCIATE
 Tel +33 (0)1 78 40 92 60
guillaume.oliveira-ext@eu.aew.com



Mina Kojuri MSc
 ASSOCIATE DIRECTOR
 Tel +44 (0)20 7016 4750
mina.kojuri@eu.aew.com

LONDRES

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | UK

PARIS

AEW | 22 rue du Docteur Lancereaux | 75008 Paris | FRANCE

DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | D-40212 Düsseldorf | GERMANY

La présente publication a pour but de fournir des informations aidant les investisseurs à prendre leurs propres décisions d'investissement, et non de fournir des conseils en investissements à un quelconque investisseur en particulier. Les investissements discutés et les recommandations incluses dans les présentes peuvent ne pas convenir à tous les investisseurs : les lecteurs doivent juger par eux-mêmes de manière indépendante de l'adéquation desdits investissements et recommandations, à la lumière de leur, propres objectifs, expérience, jugement, situation fiscale et financière en matière d'investissements. La présente publication est constituée à partir de sources choisies que nous jugeons fiables, mais nous n'apportons aucune garantie d'exactitude et d'exhaustivité relativement aux, ou en rapport avec les informations présentées ici. Les opinions exprimées dans les présentes reflètent le jugement actuel de l'auteur ; elles ne reflètent pas forcément les opinions d'AEW ou d'une quelconque société filiale ou affiliée d'AEW et peuvent changer sans préavis. Bien qu'AEW fasse tous les efforts raisonnables pour inclure des informations à jour et exactes dans la présente publication, des erreurs ou des omissions se produisent parfois. AEW décline expressément toute responsabilité, contractuelle, civile, responsabilité sans faute ou autre, pour tout dommage direct, indirect, incident, consécutif, punitif ou particulier résultant de, ou lié d'une quelconque manière à l'usage qui est fait de la présente publication. Le présent rapport ne peut être copié, transmis, ou distribué à une quelconque autre partie sans l'accord express écrit d'AEW. AEW comprend AEW Capital Management L. P. en Amérique du nord et ses filiales détenues à 100 %, AEW Global Advisors (Europe) Ltd. et AEW Asia Pte. Ltd, ainsi que la société affiliée AEW Ciloger SA et ses filiales.