

Tour CB 21 - La Défense



Rue Rouget de l'Isle, Issy-les-Moulineaux

Carré Suffren, Paris 15^{ème}



Bureaux France : un secteur porteur

Investor Day - 22 novembre 2011



Cisco, Issy-les-Moulineaux



FONCIÈRE PARTENAIRE



Percier, Paris 8^{ème}



1- Bureaux France, notre marché

- Des fondamentaux attrayants
- Focus sur la région parisienne
- Focus sur les Grandes Métropoles Régionales

2- Notre vision du marché

Des barrières à l'entrée



**Des acteurs
de 1^{er} plan
sur leurs marchés**

Des leaders spécialistes
(par type de produit - segment de marché)
Nombreux acteurs de taille européenne
(Foncières, SCPI, Fonds, Assureurs...)

**Un accès
au foncier limité**

Forte densité en zone urbaine
Peu de friches industrielles à redévelopper
Compétition pour les meilleurs emplacements

**De nombreuses
contraintes
d'urbanisme**

Réglementation exigeante
Accès aux transports déterminant

Un marché dominé par des spécialistes dotés d'un savoir-faire complet

Une cyclicité modérée et un marché de plus en plus transparent



Une cyclicité modérée

Une base locative diversifiée
en termes de secteurs d'activité

Pas de surproduction
d'immeubles neufs

Une large base
d'investisseurs long terme

Une transparence accrue

Des sources d'information fiables
Brokers / IPD / IEIF

Un environnement juridique clair
(baux, droits d'enregistrement,
financement...)



L'effet cyclique du marché des bureaux est modéré notamment par l'amélioration continue de la transparence du marché

Une croissance attendue de la demande Green



Un critère de plus en plus important pour certains clients

Demande pour des bâtiments énergiquement performants et «éco-responsables »

Grandes entreprises exigeantes

PME satisfaites du parc actuel

Réponses :

· Système de certification

· Solutions propriétaires/locataires

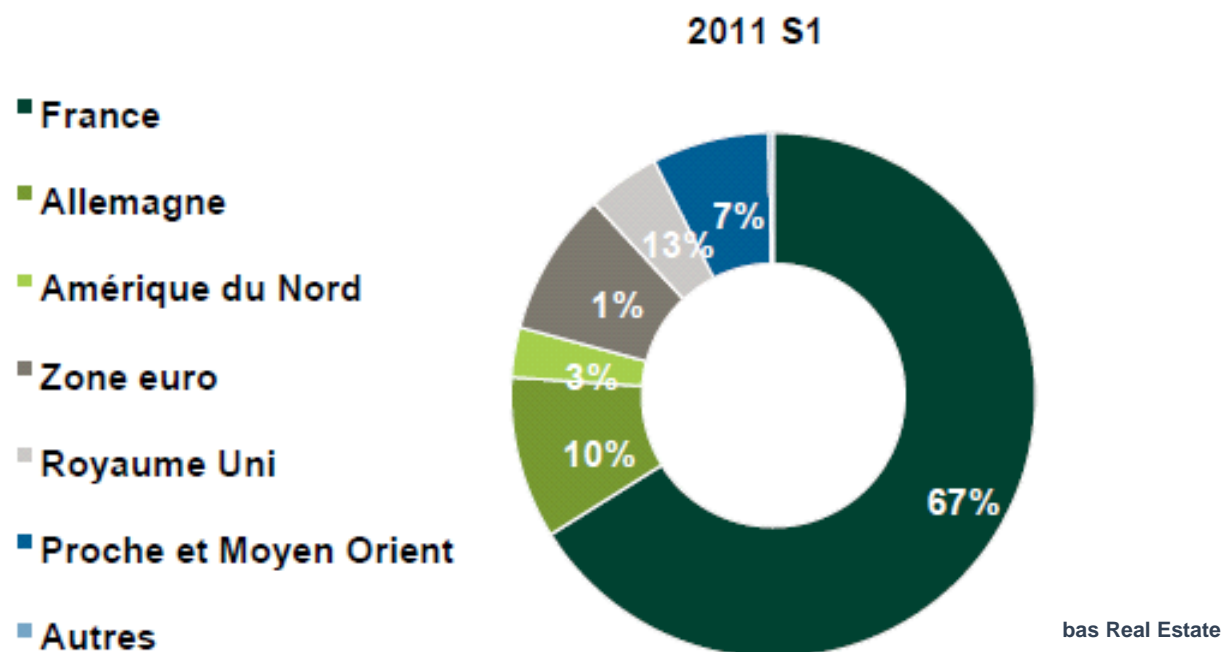
· Rotation du patrimoine

Labels français et internationaux :
HQE/ BBC / BEPOS / HPE / THPE
BREEAM / LEED / ISA

Baux verts, mesures
et suivi des consommations

Les grandes entreprises recherchent des solutions immobilières adaptées

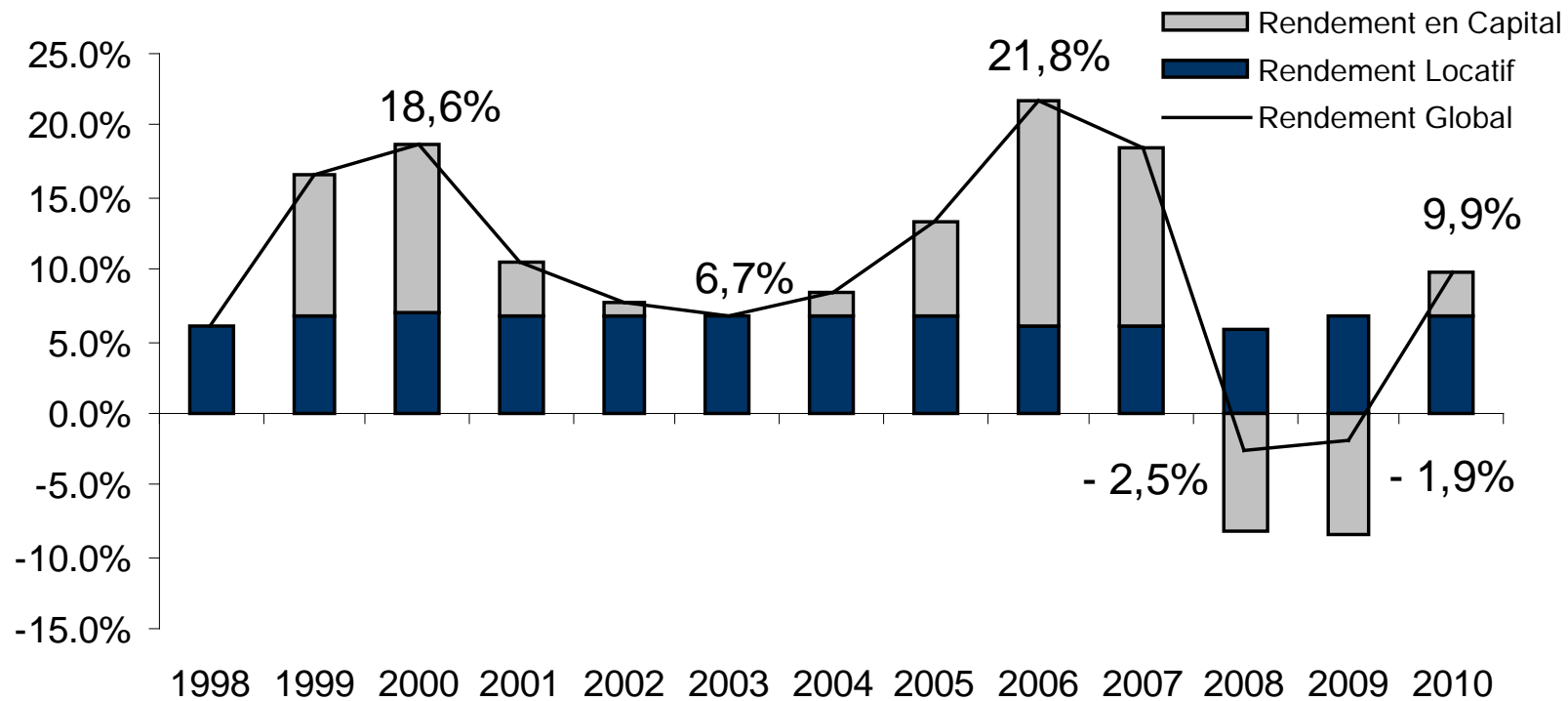
Un marché liquide avec des investisseurs domestiques



Répartition des investisseurs au S1 2011
par nationalité

Un marché soutenu notamment par la présence des assureurs,
la collecte des SCPI et le succès des OPCI

Des performances historiques solides



Source : IPD

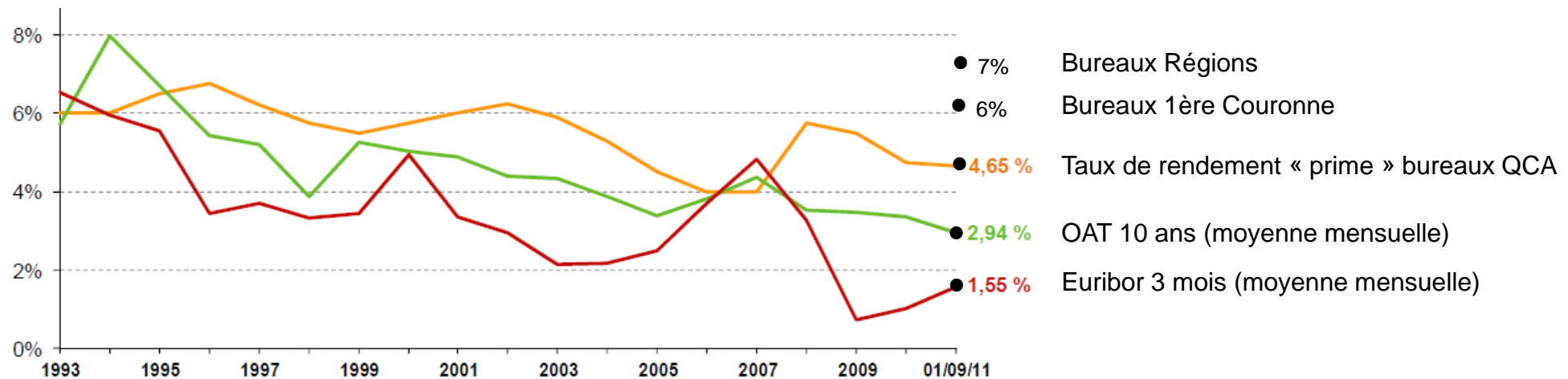
Rentabilité annuelle moyenne des bureaux en France

Les bureaux ont bien résisté à la crise de 2008/2009



Un rendement relatif élevé

En fin de période



Source : CBRE / INSEE / Banque de France

Rendement prime sensiblement au-dessus des taux longs

Deux marchés avec des fondamentaux attrayants



Ile-de-France

2/3 de la demande placée en France : 2,2 millions de m² pour 2011^e

Offre disponible de 3,6 millions de m²

Base locative diversifiée en termes de secteur

Des grands clients : 90% des sièges sociaux du CAC 40

Marché liquide avec des opportunités de création de valeur

Régions

1/3 de la demande placée en France : 1,3 millions de m²
dans les grandes métropoles régionales

Offre disponible de 2,1 millions de m²

Demande pour des immeubles performants

Rendements supérieurs à l'Ile-de-France et moindre cyclicité



1- Bureaux France, notre marché

- Des fondamentaux attrayants
- **Focus sur la région parisienne**
- Focus sur les Grandes Métropoles Régionales

2- Notre vision du marché Bureaux France

Principales caractéristiques du marché de région parisienne



Forces

Marché profond et liquide
Demande locative diversifiée
Demande structurelle pour
de nouveaux m² de bureaux
Taux de vacance de 7%

Faiblesses

Compétition forte
Vers un marché de remplacement
plutôt qu'un marché d'expansion

Opportunités

Demande pour de grandes surfaces
à coût compétitif
Du capital disponible
pour l'immobilier de bureaux

Menaces

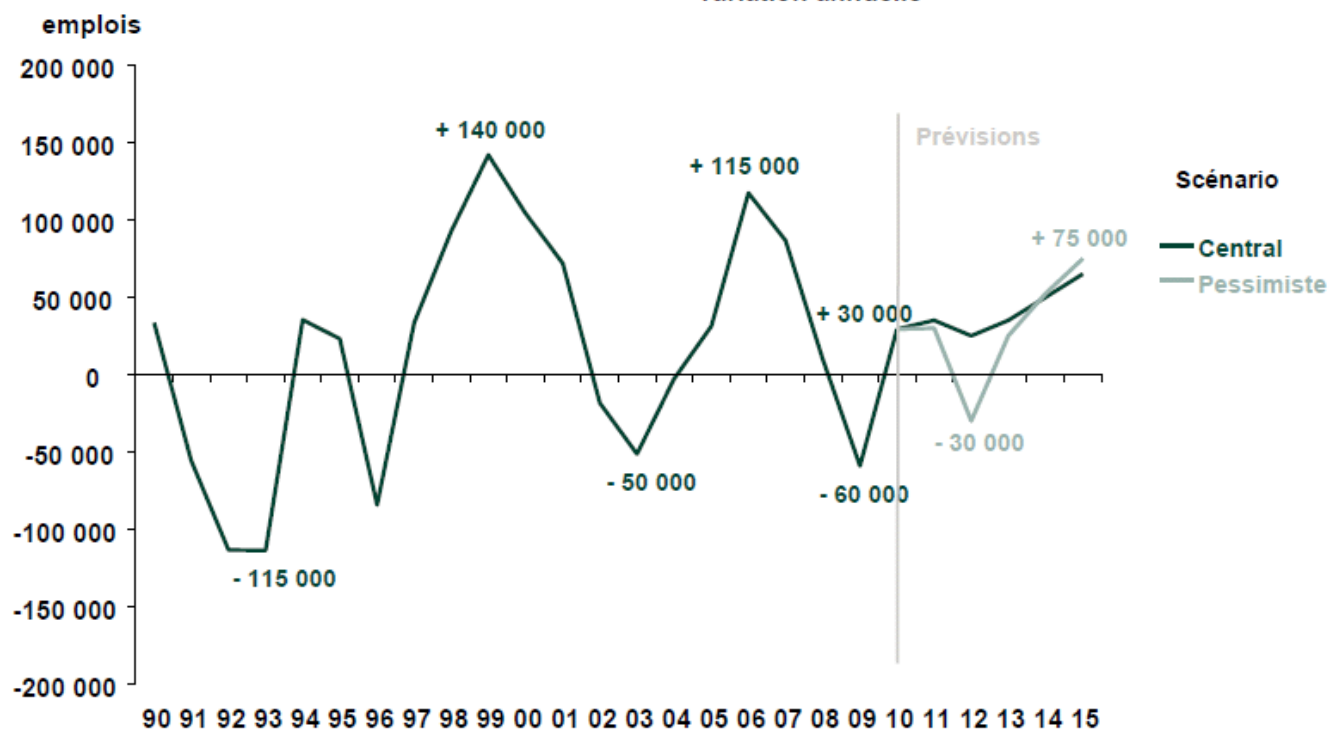
Obsolescence progressive
d'une partie du parc
A court terme, conjoncture
économique peu favorable

Une demande structurelle soutenue par des fondamentaux macro-économiques



Croissance de la population en Ile-de-France

Tendance positive de création d'emplois tertiaires



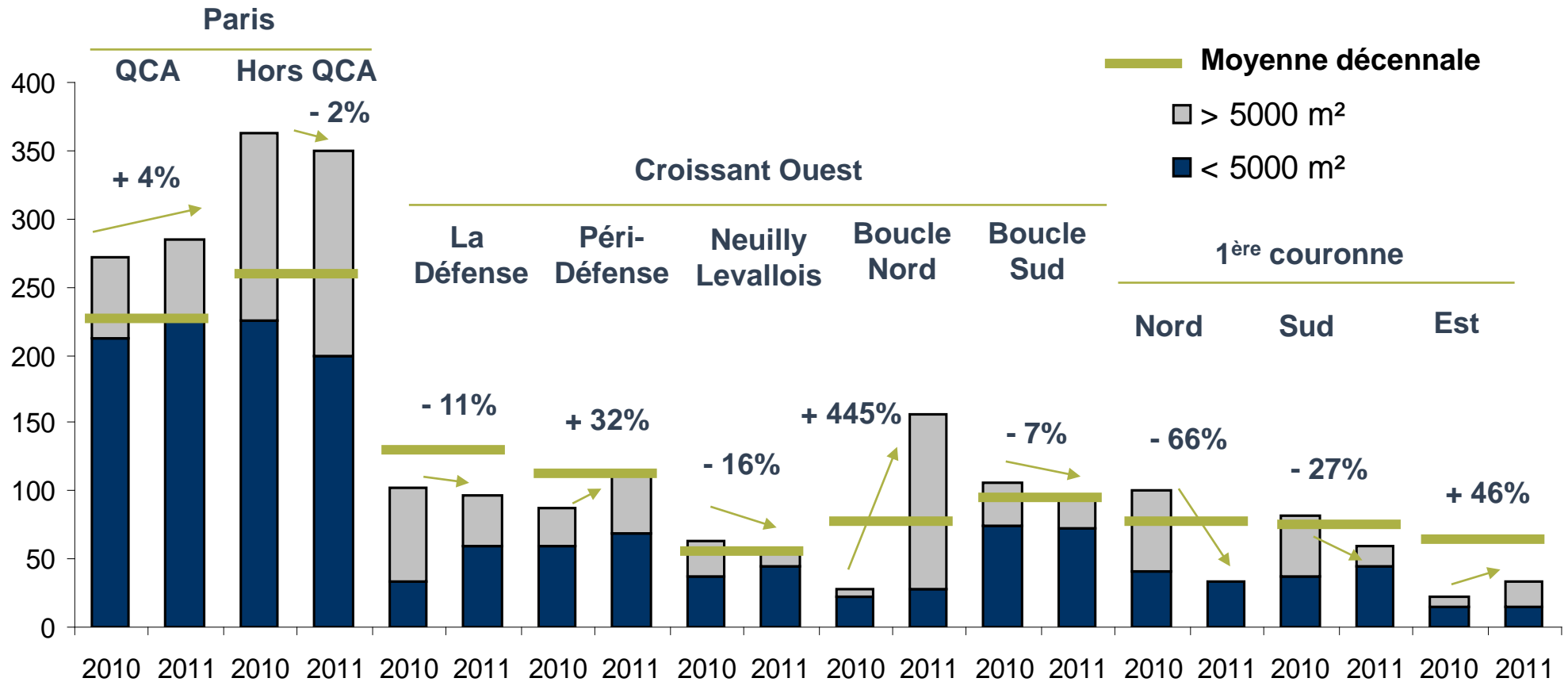
Source : INSEE, Pôle emploi, Prévisions BNP Paribas Real Estate

Taux d'emploi dans les services en Ile de France

85% d'emploi tertiaire en IDF vs 75% en France (INSEE)

Même dans le scénario pessimiste de BNP RE, croissance et rebond attendu d'ici 2015

Des marchés différenciés

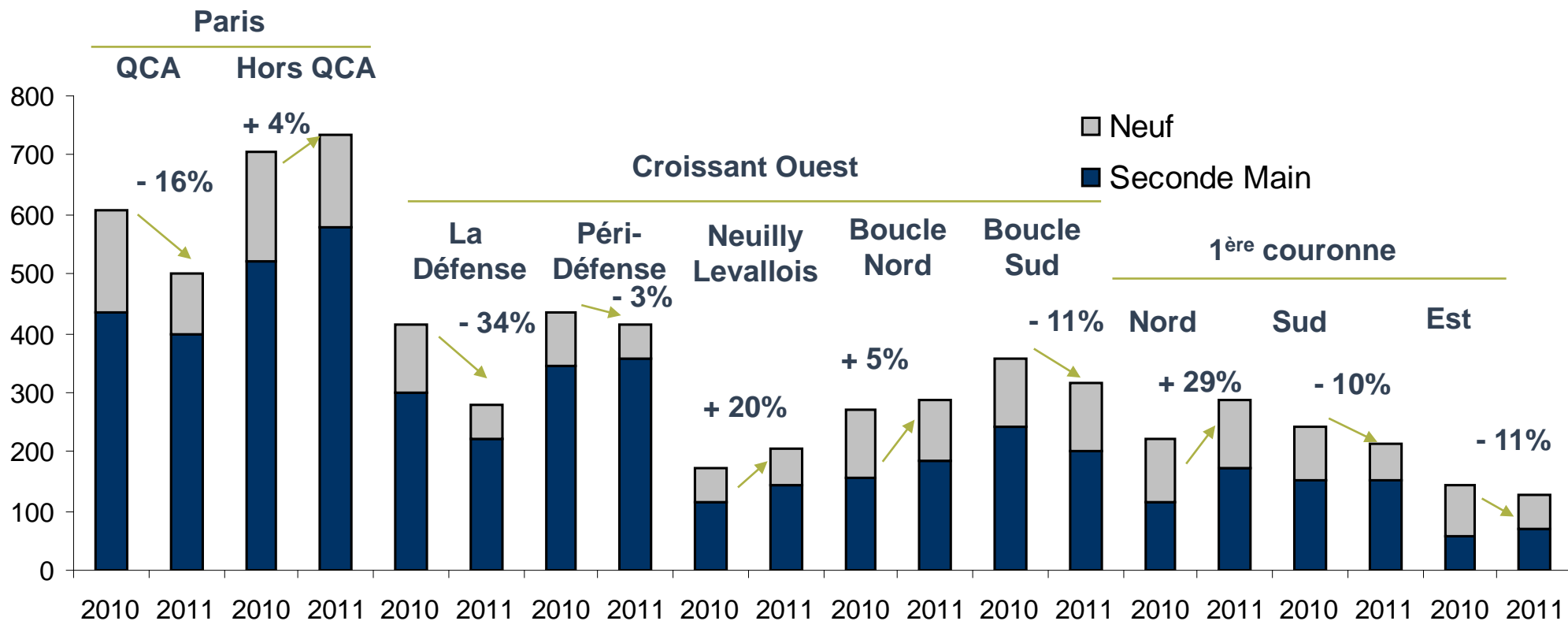


Source : BNP Paribas Real Estate

Transactions Bureaux Ile de France (sept 2011)

La demande placée 2011 devrait s'établir à 2,2 millions de m² avec un dynamisme de Paris et des moyennes surfaces

Une raréfaction de l'offre neuve



Source : BNP Paribas Real Estate

Offre à un an au S1 2011 en Ile de France

L'offre neuve est en repli sur la plupart des marchés

Le « Grand Paris » : une amélioration de la compétitivité de la région parisienne



12 millions d'habitants

Financement public et impôt spécifique

32,4 Md€ d'investissement dans les transports



Développer de nouvelles zones de compétitivité (Nanterre, Saclay)

Consolider des zones d'activité existantes (La Défense, St-Denis)



1- Bureaux France, notre marché

- Des fondamentaux attrayants
- Focus sur la Région Parisienne
- Focus sur les Grandes Métropoles Régionales

2- Notre vision du marché Bureaux France

Un marché plus étroit, mais attractif et stable

Forces

Marché stable et moins cyclique
que la région parisienne

Du foncier disponible

Coûts immobiliers compétitifs

Faiblesses

Marché moins liquide

Moins d'opportunités

Expertise locale nécessaire
pour comprendre le marché

Opportunités

Décentralisation et croissance du PIB
supérieure dans certaines régions

Demande pour des bâtiments
performants

Menaces

Faible élasticité des loyers

A court terme, conjoncture économique
peu favorable

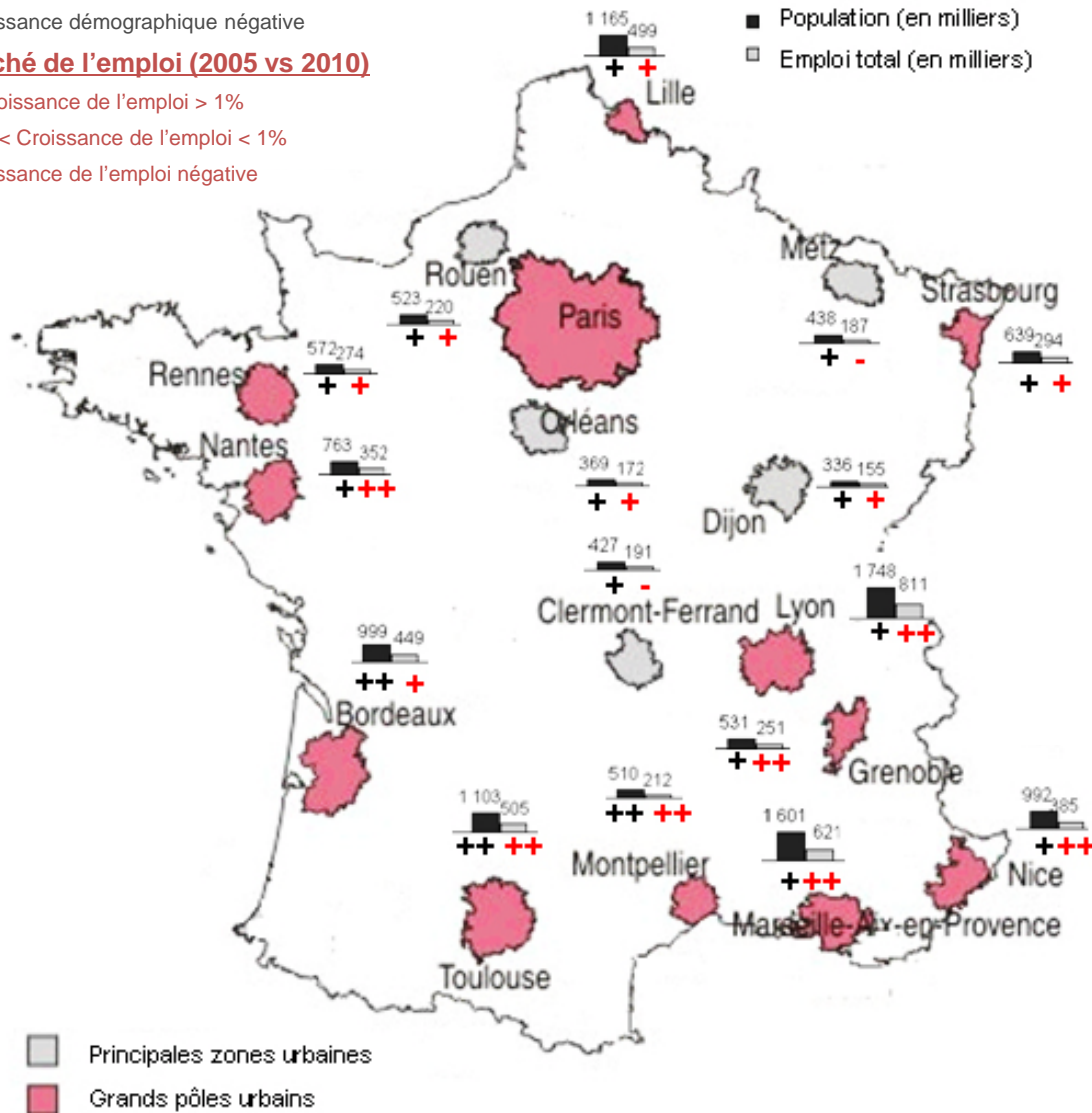
Des fondamentaux économiques solides

Dynamique démographique (1999 vs 2010)

- ++ Croissance démographique > 1%
- + 0% < Croissance démographique < 1%
- Croissance démographique négative

Marché de l'emploi (2005 vs 2010)

- ++ Croissance de l'emploi > 1%
- + 0% < Croissance de l'emploi < 1%
- Croissance de l'emploi négative



Démographie et croissance

Effet positif
de la Décentralisation et du TGV

Tendances démographiques favorables
à Lyon, Aix-Marseille, Toulouse,
Bordeaux et Lille

Dynamisme du marché de l'emploi

+ 40 000 emplois vs 2010
malgré la conjoncture

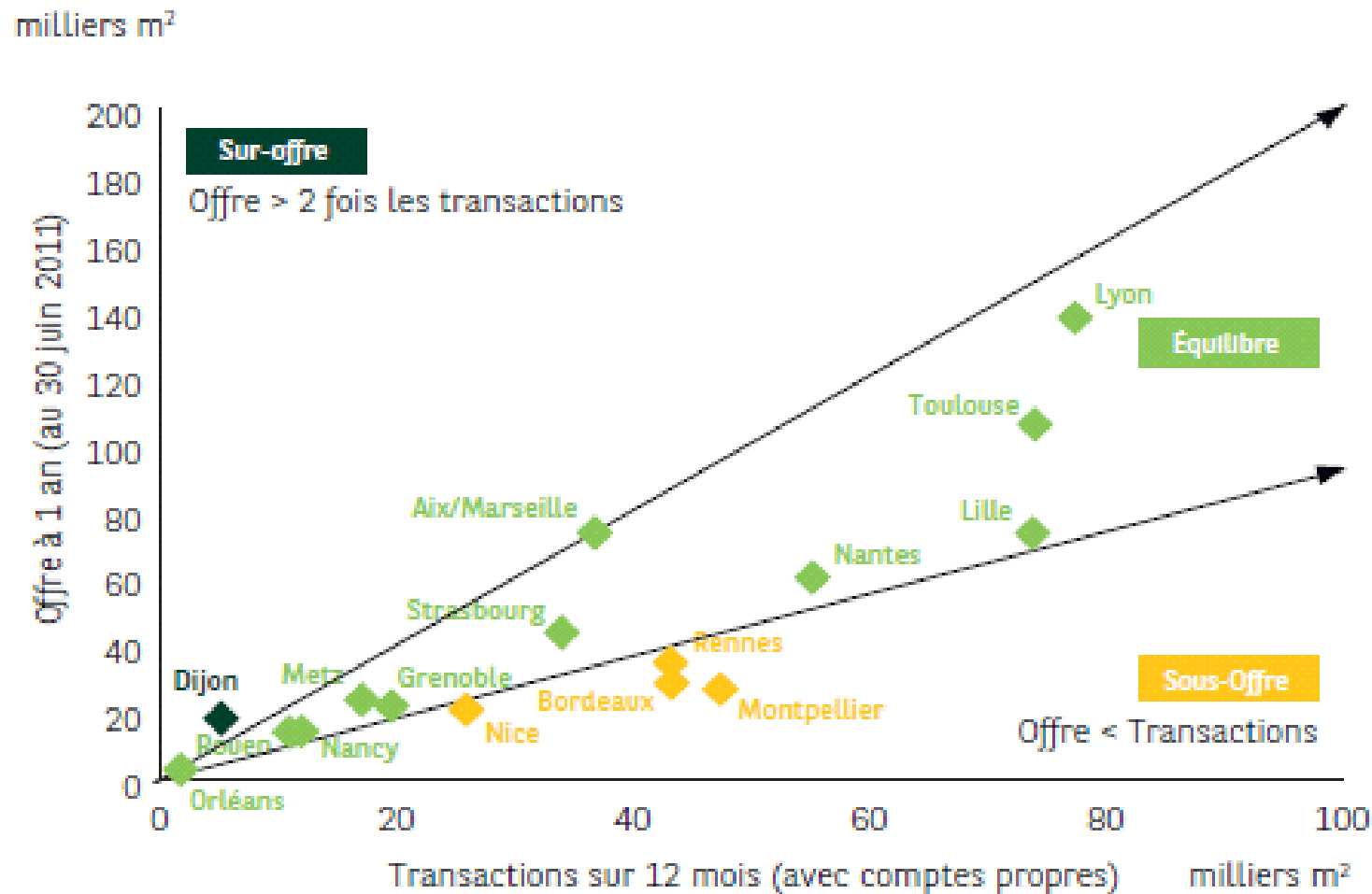
Taux d'emploi positif vs S1 2010
dans la plupart des régions

Industries spécialisées : catalyseurs
de la croissance.

*Ex: Toulouse et Aéronautique
Rennes et Télécom...*

Source : INSEE

Perspectives Offre / Demande favorables



Rapport Transactions/Offres Bureaux Neufs en Régions

Source BNP Paribas RE



1- Bureaux France, notre marché

- Des fondamentaux attrayants
- Focus sur la Région Parisienne
- Focus sur les Grandes Métropoles Régionales

2- Notre vision du marché Bureaux France

Notre vision du marché des bureaux en France

- ➔ **2 marchés différents**
 - ➔ **Ile-de-France : profond et liquide**
 - ➔ **Régions : stabilité et rendement**
- ➔ **Des barrières à l'entrée**
- ➔ **Un taux de vacance faible et pas de surproduction**
- ➔ **Une demande structurellement bien orientée**
- ➔ **Une large base d'investisseurs long terme**
- ➔ **Bureaux Green : une opportunité**

Un marché porteur