

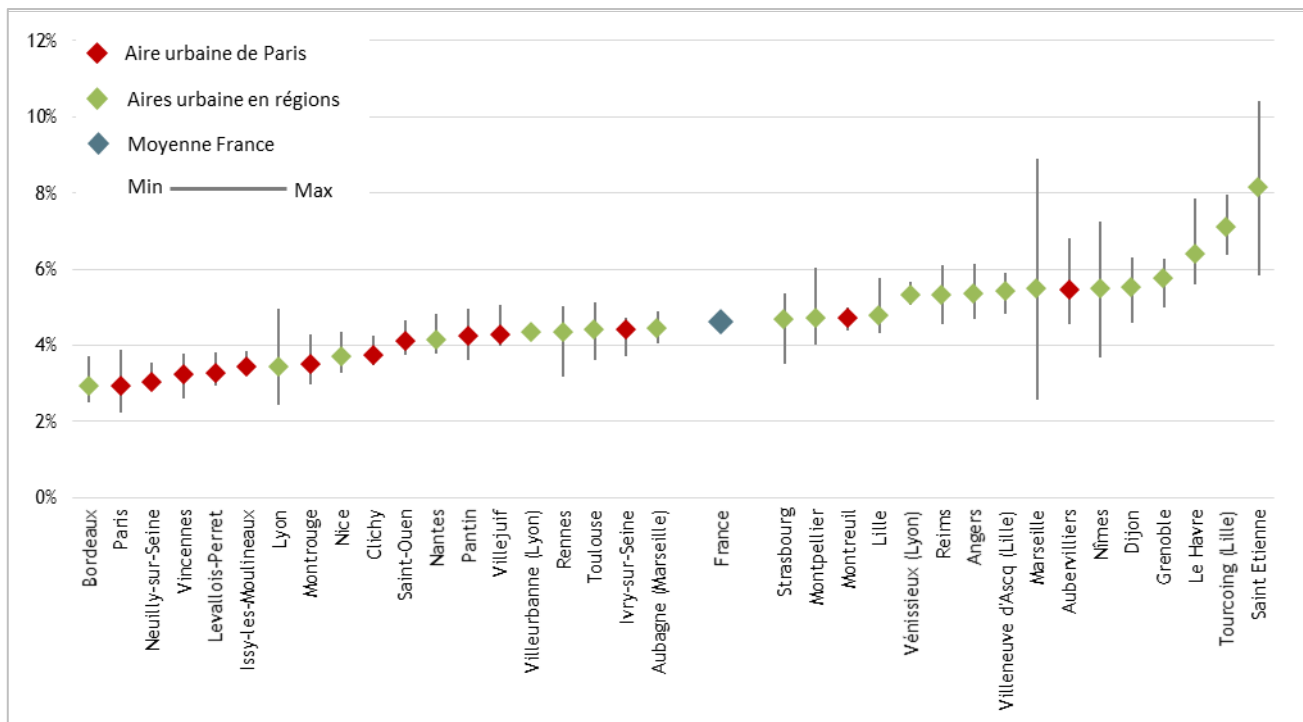
EUROPEAN RESEARCH MONTHLY UPDATE

JUILLET 2018

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANÇAIS OFFRE DES OPPORTUNITÉS À PARIS MAIS PLUS LARGEMENT EN FRANCE

- Les investisseurs institutionnels français sont relativement moins exposés au secteur résidentiel que leurs homologues allemands ou néerlandais. Compte tenu de la taille du marché français, cette sous-exposition pourrait entraîner une augmentation des volumes d'investissement en résidentiel.
- D'autre part, les tendances démographiques jouent en faveur de la France, avec une augmentation du nombre de ménages sur les cinq prochaines années relativement plus importante qu'en Allemagne, en Italie ou en Espagne par exemple.
- Jusqu'à présent, la majorité du capital institutionnel déployé reste concentrée en région parisienne. Cela se justifie par le poids démographique et économique de Paris et sa visibilité au niveau international.
- Cependant, une approche plus granulaire, basée sur les données d'Homiwoo, confirme que les taux de rendement sont en moyenne plus bas en région parisienne tandis que de meilleurs taux peuvent être trouvés dans des villes de province comme à Strasbourg, Lille ou Toulouse.
- Ces données affinées à l'échelle micro mettent en évidence des opportunités d'investissement en permettant aux investisseurs d'identifier avec précision des localisations bénéficiant de conditions attractives en termes de loyers et de valeur vénale.

TAUX DE RENDEMENT RÉSIDENTIELS* EN FRANCE À JUIN 2018

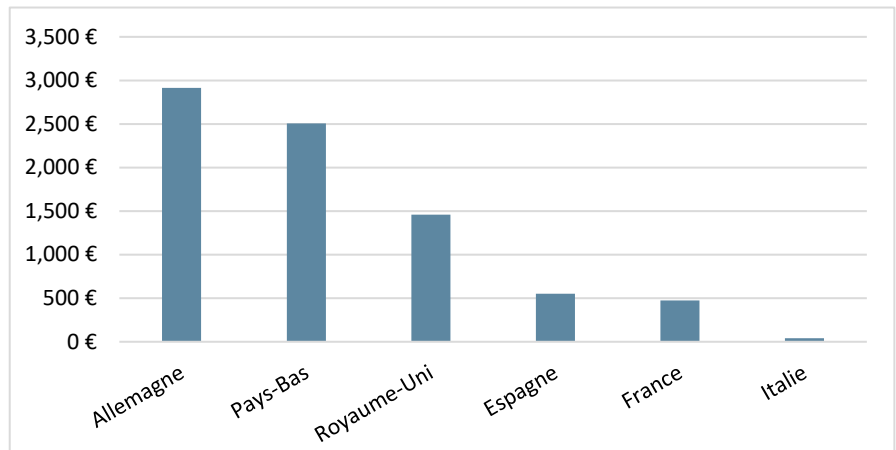


Sources: Homiwoo, AEW Research. June 2018

*Taux de rendement calculé en tant que ratio loyer médian sur prix médian au m²; Le taux de référence par agglomération correspond à la moyenne des taux médians par typologie d'appartements (du T1 - 1 pièce - au T5 - 5 pièces); Les taux à Paris, Lyon et Marseille sont également une moyenne des taux par arrondissements.

LES VOLUMES D'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL, RAMENÉS PAR MÉNAGE, SOULIGNENT LE POTENTIEL EN FRANCE

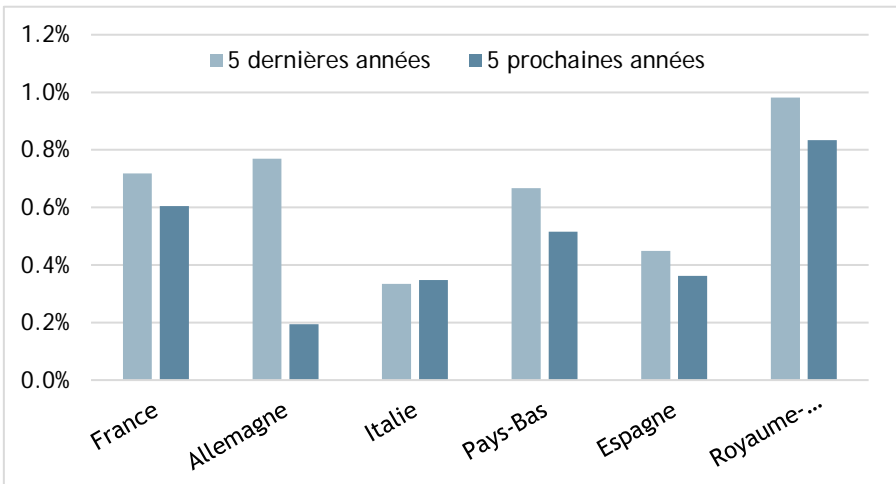
- L'Allemagne et les Pays-Bas, suivis par le Royaume-Uni restent les plus gros marchés en investissement résidentiel par des institutionnels. Le constat est tout aussi flagrant lorsqu'on ramène les volumes investis par les institutionnels au nombre de ménages sur la période 2007-2017 (graphique ci-contre).
- La France est loin derrière, dépassée de peu par l'Espagne. Cependant, des mesures incitatives, telles que celles contenues dans la loi des finances 2014 devraient encourager l'investissement institutionnel en résidentiel.



Sources: RCA, Oxford Economics, AEW. Juin 2018

L'AUGMENTATION DU NOMBRE DES MÉNAGES DEVRAIT STIMULER LA DEMANDE EN RÉSIDENTIEL

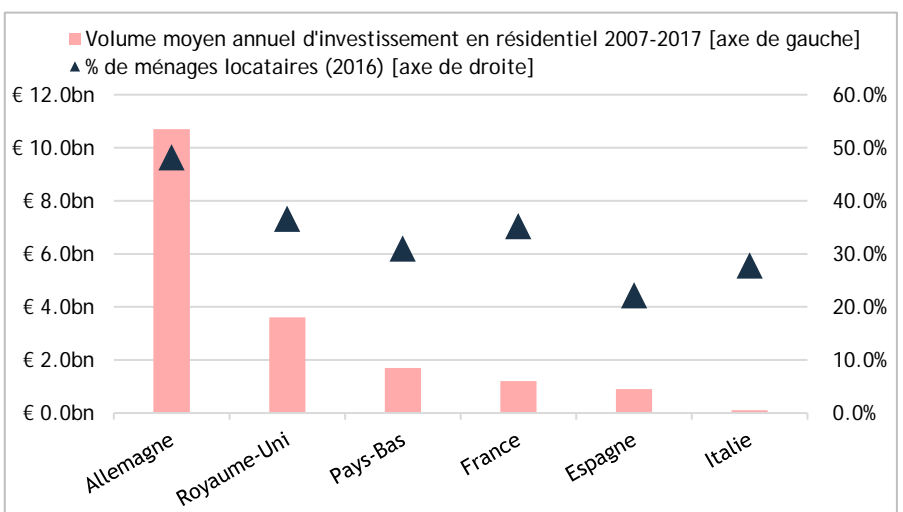
- L'augmentation du nombre des ménages devrait être relativement plus soutenue en France sur les 5 prochaines années, que dans des pays comme l'Allemagne, l'Italie ou l'Espagne.
- Cela devrait alimenter la demande en immobilier résidentiel d'autant plus que l'on sort d'une période encore récente et prolongée de faible activité de construction.



Sources: Oxford Economics, AEW. Juin 2018

DANS UN CONTEXT EUROPEËN, LA PART DES LOCATAIRES EN FRANCE RESTE UN FACTEUR FAVORABLE

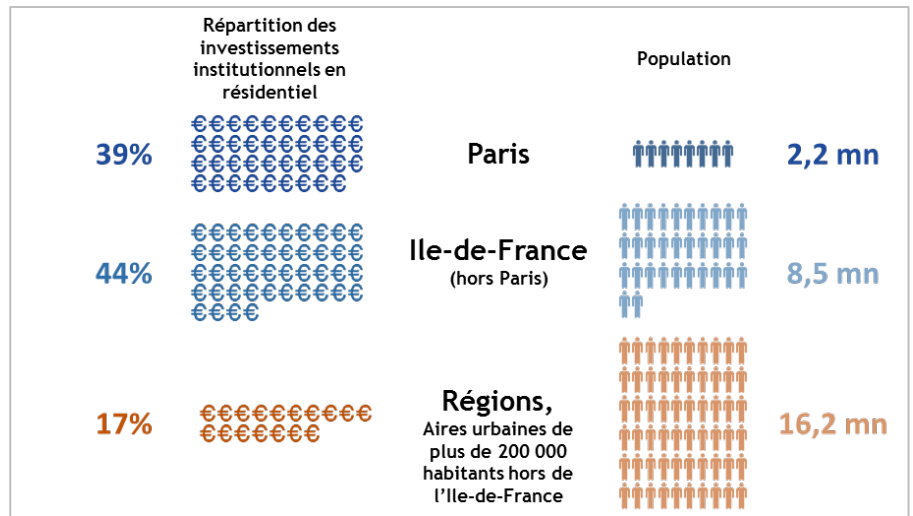
- Selon les données Eurostat, c'est en Allemagne que la proportion de ménages locataires est la plus importante parmi les principaux pays en Europe.
- Alors que le taux de locataires est similaire en France et au Royaume-Uni, les volumes d'investissement institutionnels en résidentiel sont trois fois plus importants outre-Manche.
- Cette répartition relativement favorable au marché locatif tend à illustrer le potentiel d'investissement résidentiel pour les institutionnels, notamment dans les zones à forte demande.



Source: RCA, Eurostat, AEW. Juin 2018

LES INVESTISSEMENTS INSTITUTIONNELS RESTENT CONCENTRÉS EN REGION PARISIENNE

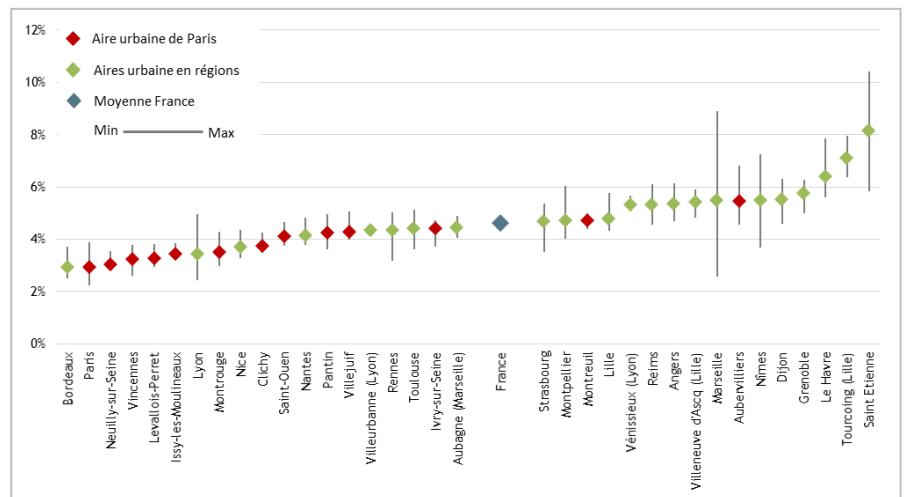
- Jusqu'à présent, la majorité du capital institutionnel déployé reste concentrée en région parisienne. Cela se justifie par le poids démographique et économique de Paris et sa visibilité au niveau international.
- Les agglomérations en dehors de la région parisienne sont significativement sous-représentées.
- Les villes de région, notamment celles avec de bonnes perspectives de croissance de population et à fort pouvoir d'achat pourraient représenter des opportunités attractives à l'investissement.



Sources: CBRE, INSEE, AEW ; Volumes d'investissement annuel moyens depuis 2010

UNE GAMME DE TAUX DE RENDEMENT LARGE À TRAVERS LA FRANCE

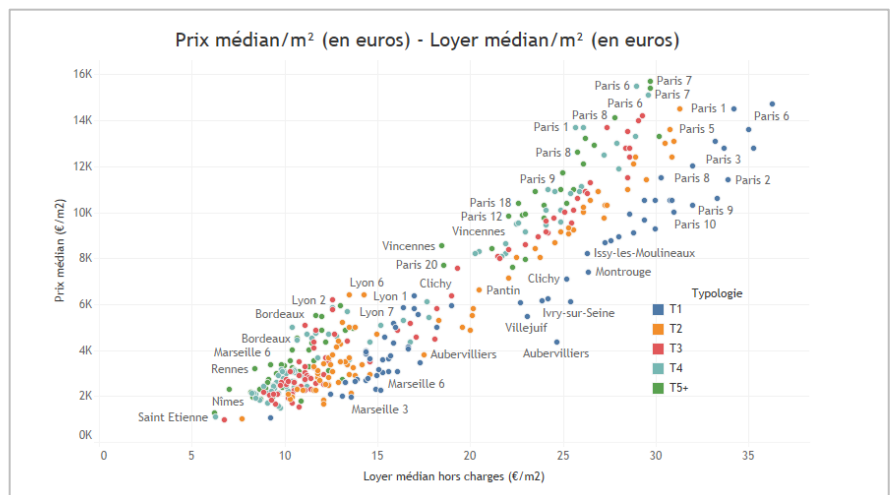
- De nouvelles données affinées nous permettent d'estimer les taux de rendement dans une fourchette allant d'environ 3% à 8% en France, ce qui laisse une marge d'exploration pour identifier des opportunités attractives.
- Les taux de rendement sont en moyenne plus bas en région parisienne tandis que des taux plus attractifs peuvent être trouvés dans des villes de province comme à Strasbourg, Lille, Toulouse ou Saint-Etienne.
- D'autre part l'écart de rendement, notamment entre les typologies d'appartements (T1 à T5), est en moyenne plus large en province, offrant davantage d'opportunités de ciblage.



Sources: Homiwoo, AEW. Juin 2018

DES DONNÉES AFFINÉES À LA MICRO-LOCALISATION AIDENT À LA PRISE DE DÉCISION

- La granularité des données d'Homiwoo fait ressortir une tendance marquante, illustrée par le graphique ci-contre, avec un meilleur rendement (ratio loyer sur prix) pour les appartements plus petits (T1).
- Cela se justifie notamment par les loyers au m² plus élevés demandés pour les T1 (une pièce) et T2 (deux pièces) par rapport aux appartements plus grands.
- La micro-localisation des quartiers où le ratio loyer/prix le plus intéressant se combine avec de solides fondamentaux offre/demande devrait aider les investisseurs à faire des choix d'investissements judicieux.



Sources: Homiwoo, AEW. Juin 2018

À PROPOS D'AEW

AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 59,3 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 mars 2018. AEW compte plus de 660 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 Global Asset Management, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 31 mars 2018, AEW gérait en Europe 29,4 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats. AEW compte près de 400 collaborateurs répartis dans 10 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 six dernières années, AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de plus de 19,4 Mds€ en Europe.

RESEARCH & STRATEGY CONTACTS



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

INVESTOR RELATIONS CONTACT



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



Alex Griffiths
 HEAD OF INVESTOR RELATIONS EUROPE
 Tel +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com

LONDON

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 leurs 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.

Mentions légales

Le présent document est fourni uniquement à des fins d'information aux prestataires de services d'investissement ou aux autres Clients Professionnels ou Investisseurs Qualifiés et, lorsque la réglementation locale l'exige, uniquement sur demande écrite de leur part. Le présent document ne peut pas être utilisé auprès des clients non-professionnels. Il relève de la responsabilité de chaque prestataire de services d'investissement de s'assurer que l'offre ou la vente de titres de fonds d'investissement ou de services d'investissement de tiers à ses clients respecte la législation nationale applicable.

Dans les pays francophones de l'UE Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers S.A. ou sa succursale Natixis Investment Managers Distribution. Natixis Investment Managers S.A. est une société de gestion luxembourgeoise qui est autorisée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, constituée conformément à la loi luxembourgeoise et immatriculée sous le numéro B 115843. Siège social de Natixis Investment Managers S.A. : 2, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg. France : Natixis Investment Managers Distribution (immatriculée sous le numéro 509 471 173 au RCS de Paris). Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.

En Suisse Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers, Switzerland Sàrl, Rue du Vieux Collège 10, 1204 Genève, Suisse ou son bureau de représentation à Zurich, Schweizergasse 6, 8001 Zürich.

Les entités susmentionnées sont des unités de développement commercial de Natixis Investment Managers, la holding d'un ensemble divers d'entités de gestion et de distribution de placements spécialisés présentes dans le monde entier. Les filiales de gestion et de distribution de Natixis Investment Managers mènent des activités réglementées uniquement dans et à partir des pays où elles sont autorisées. Les services qu'elles proposent et les produits qu'elles gèrent ne s'adressent pas à tous les investisseurs dans tous les pays.

Bien que Natixis Investment Managers considère les informations fournies dans le présent document comme fiables, y compris celles des tierces parties, elle ne garantit pas l'exactitude, l'adéquation ou le caractère complet de ces informations.

La remise du présent document et/ou une référence à des valeurs mobilières, des secteurs ou des marchés spécifiques dans le présent document ne constitue en aucun cas un conseil en investissement, une recommandation ou une sollicitation d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ou une offre de services. Les investisseurs doivent examiner attentivement les objectifs d'investissements, les risques et les frais relatifs à tout investissement avant d'investir. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de (des) l'auteur (s) référencé(s). Elles sont émises à la date indiquée, sont susceptibles de changer et ne sauraient être interprétées comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Le présent document ne peut pas être distribué, publié ou reproduit, en totalité ou en partie.

Tous les montants indiqués sont exprimés en USD, sauf indication contraire.

NATIXIS INVESTMENT MANAGERS :

RCS Paris n° 453 952 681,

43 avenue Pierre Mendès-France

75648 Paris cedex 13,

Société anonyme au capital de €178 251 690

www.im.natixis.com