

QUELLE PERFORMANCE POUR LES FONCIÈRES COTÉES ?

NEWSLETTER NOVEMBRE 2018 | RÉSULTATS DU 3^{EME} TRIMESTRE 2018



Après avoir atteint un niveau record au premier semestre 2018, le volume d'investissement ralentit sur le 3^e trimestre mais reste en hausse sur les 9 premiers mois de l'année par rapport à 2017. Par ailleurs, le 4^e trimestre démarre en trombe avec notamment plus d'un milliard de transactions à La Défense en quelques jours. Les grandes transactions continuent de porter le marché, qui reste par ailleurs majoritairement dominé par le secteur des bureaux. Des transactions de référence en régions illustrent une nouvelle compression de taux. Enfin, l'investissement reste animé par les fonds d'investissement et illustre l'intérêt grandissant des investisseurs étrangers pour l'hexagone.

La demande placée sur le marché francilien poursuit sa dynamique avec une hausse de 6% sur les 9 premiers mois de l'année, par rapport à 2017. Le déséquilibre entre une offre qui se contracte et une commercialisation soutenue entretient une pression sur les valeurs locatives qui repartent à la hausse au 3^e trimestre.

Les mouvements de concentration du secteur se poursuivent avec la signature du traité de fusion relatif au projet de fusion-absorption d'Affine par Société de la Tour Eiffel le 8 novembre 2018.

Par ailleurs, les foncières confirment voire relèvent les guidances annoncées au marché. Au-delà des enjeux constants d'innovation et de digitalisation, les tendances actuelles du marché illustrent un regain d'intérêt pour le résidentiel, et une attention particulière pour les bureaux régionaux, les espaces multimodaux ou les actifs transformés.

Bonne lecture.

Baptiste Kalasz

SOMMAIRE

02

Tableau récapitulatif des données du panel

03

Actualités marché

03

Rendement et performance boursière

PANEL CONSTITUÉ DES FONCIÈRES COTÉES

AYANT PUBLIÉ LEURS
RÉSULTATS T3 2018 AU PLUS
TARD LE 25 OCTOBRE 2018



CONSTITUTION DU PANEL

- ALTAREA COGEDIM
- CARMILA
- COVIVIO
- GECINA
- ICADE
- KLÉPIERRE
- MERCIALYS
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SFL)
- TERREÏS
- UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD



64

Mds €
de capitalisation
boursière



165

Mds € de patrimoine
Données au 30/06/2018



DÉLAIS DE PUBLICATION

Les 10 foncières de notre panel ont publié leur communiqué de presse sur leurs résultats trimestriels **dans un délai compris entre 16 et 25 jours, avec un délai moyen de 20 jours (contre un délai moyen de 24 jours en 2017).**



GUIDANCES DÉFINIES DANS LES COMMUNIQUÉS DE PRESSE

Sur les 10 foncières de notre panel, 7 communiquent sur leurs objectifs. Par rapport aux guidances annoncées à l'occasion des résultats 2017, l'ensemble des foncières concernées confirment ou relèvent ces objectifs.



NOTATION

En octobre 2018, l'agence de notation S&P salue la solidité des ratios financiers du Groupe Gecina, et ramène sa notation à A-.

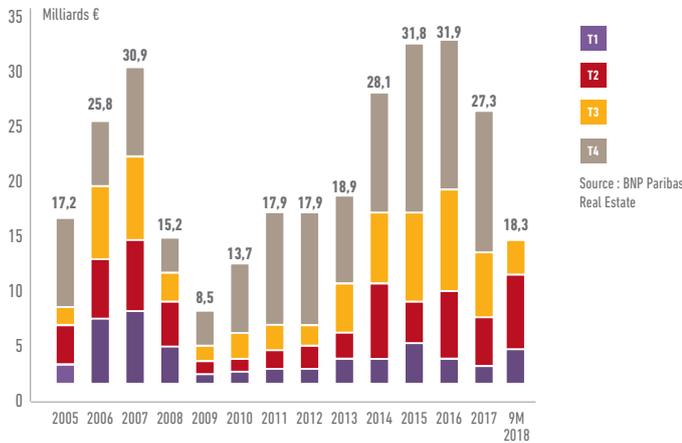
#1 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DONNÉES DU PANEL

T3 2018 (year-to-date) DONNÉES À 100%	MOYENNE PONDEREE	MOYENNE SIMPLE	ALTAREA COGEDIM	CARMILA	COVIVIO	GEKINA	ICADE	KLÉPIERRE	MERCIALYS	SFL	TERREÏS	UNIBAIL - RODAMCO - WESTFIELD
REVENUS LOCATIFS												
Revenus locatifs au T3 2018 (M€)	916,3	502,6	139,4	253,3	772,1	495,2	480,9	943,2	137,7	143,8	50,7	1 609,7
Variation à périmètre constant par rapport au T3 2017	1,3%	2,8%	1,9%	2,9%	2,9%	2,2%	1,3%	NC	3,6%	4,6%	3,0%	NC
Chiffre d'affaires consolidé au T3 2018 (M€)	987,2	1 161,2	1 572,6	NC	NC	NC	1 177,3	1 005,7	NC	143,8	NC	1 906,4
RENDEMENT ET PERFORMANCE BOURSIERE												
Total Shareholder return	-5,8%	-7,0%	1,9%	-2,2%	-0,2%	-3,1%	2,4%	-11,4%	-18,0%	12,6%	1,4%	-12,0%
Cours de bourse au 30 septembre 2018 (€)	117,0	85,5	199,6	22,0	89,8	143,8	79,6	30,5	13,9	59,2	43,0	174,0
Evolution du cours de bourse sur 2018	-11%	-7%	-4%	-3%	-5%	-7%	-3%	-17%	-23%	8%	0%	-17%
Capitalisation boursière au 25 octobre 2018	12 113	6 411	3 082	2 606	6 534	9 985	5 493	9 201	1 168	2 885	962	22 189

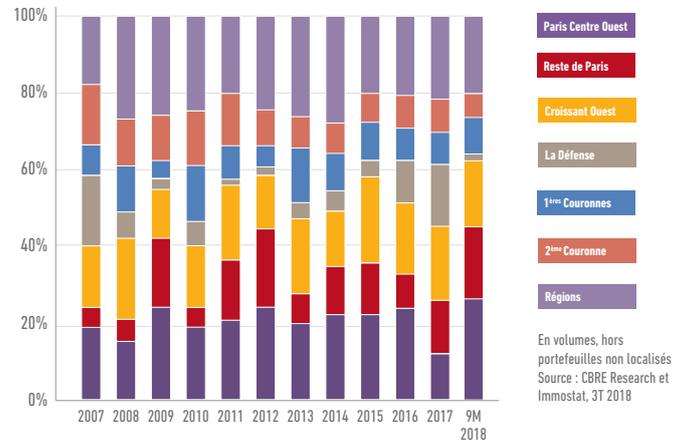
#2 ACTUALITÉS MARCHÉ

Au cours du troisième trimestre 2018, le marché de l'investissement en France ralentit, avec 5 milliards d'euros investis contre 6,3 milliards d'euros au T3 2017. Cependant, grâce à un excellent 1^{er} semestre, le marché affiche une hausse de 25 % sur les 9 premiers mois de l'année comparativement à la même période en 2017 et pourrait faire de 2018 une année record. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros continuent de porter le marché, bien qu'en retrait en proportion, parmi lesquelles l'acquisition par Blackstone du portefeuille « SPEAR » et la VEFA de la partie tertiaire du projet « Morland Mixité Capital » à TH Real Estate. Les Bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs, concentrant 70% des montants.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBLIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

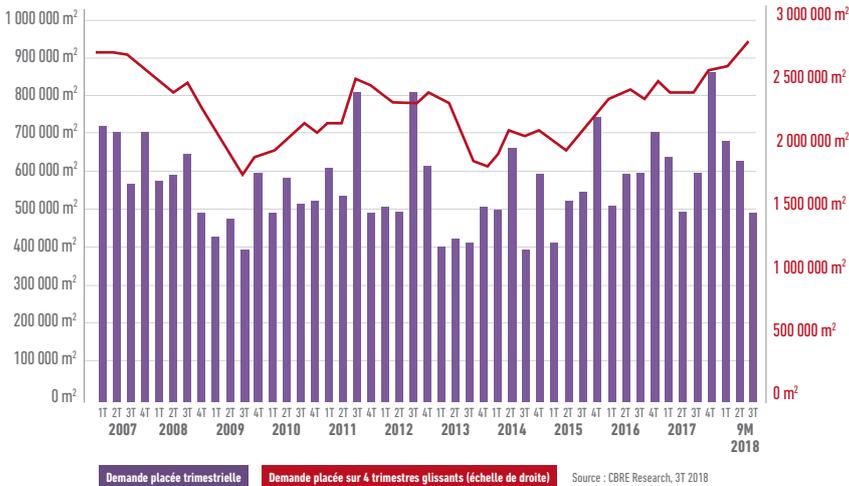


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEMENTS

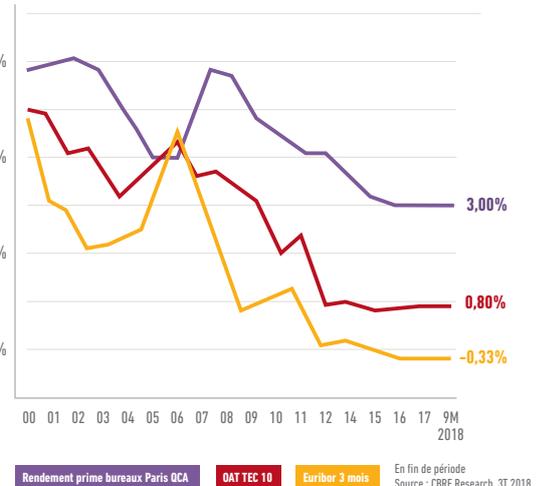


En dépit d'un repli au 3^{ème} trimestre, le marché francilien enregistre, sur les 9 premiers mois de l'année, sa meilleure performance depuis 2011. Cette progression est particulièrement marquée sur la capitale.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE



ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT, OAT ET EURIBOR



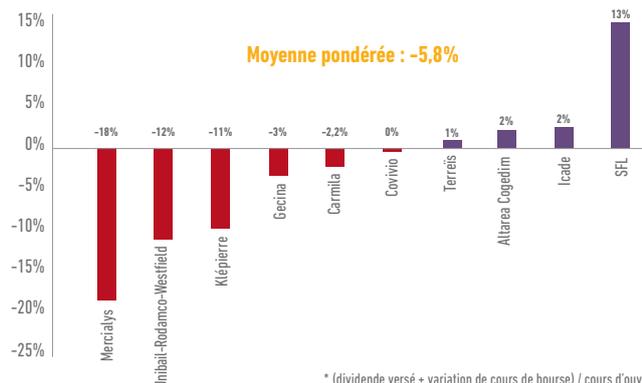
#3 RENDEMENT ET PERFORMANCE BOUSIÈRE

L'analyse de l'indicateur Total Shareholder Return¹ indique une disparité entre foncières pour des valeurs allant de -18% à 13%.

Dans la continuité du 1^{er} semestre 2018, nous observons une baisse moyenne de 2,3% du cours de bourse pour les foncières de notre panel sur le trimestre, en lien avec l'inquiétude des marchés face à la hausse des taux attendue. Inquiétude à relativiser face aux restructurations de dettes effectuées par les foncières sur ces dernières années.

L'amélioration de leurs résultats financiers, la baisse du coût de la dette, l'allongement de sa maturité et la hausse des valeurs locatives permettent aux foncières d'appréhender l'avenir avec sérénité. L'ensemble des foncières de notre panel communiquant sur leur objectif confirmer ou relèvent les objectifs annoncés lors de la publication des résultats 2017.

TOTAL SHAREHOLDER RETURN¹



À PROPOS DE MAZARS

MAZARS EST UNE ORGANISATION INTERNATIONALE, INTÉGRÉE ET INDÉPENDANTE, SPÉCIALISÉE DANS L'AUDIT, LE CONSEIL AINSI QUE LES SERVICES COMPTABLES, FISCAUX ET JURIDIQUES. AU 1^{ER} JANVIER 2018, MAZARS ET SES CORRESPONDANTS SONT PRÉSENTS DANS 102 PAYS ET TERRITOIRES. PARMIS CEUX-CI, 86 FONT PARTIE DU PARTNERSHIP INTERNATIONAL INTÉGRÉ DE MAZARS, ET 16 SONT DES CABINETS CORRESPONDANTS ET BUREAUX DE REPRÉSENTATION. LE GROUPE DISPOSE D'UNE COUVERTURE SUPPLÉMENTAIRE DANS 21 AUTRES PAYS PAR LE BIAIS DE L'ALLIANCE INTERNATIONALE PRAXITY. MAZARS FÉDÈRE LES EXPERTISES DE 20 000 FEMMES ET HOMMES BASÉS DANS 300 BUREAUX À TRAVERS LE MONDE. EMMENÉS PAR 980 ASSOCIÉS, ILS SERVENT LEURS CLIENTS À TOUTES LES ÉTAPES DE LEUR DÉVELOPPEMENT : DE LA PME AUX GRANDS GROUPES INTERNATIONAUX EN PASSANT PAR LES ENTREPRISES INTERMÉDIAIRES, LES START-UPS ET LES ORGANISMES PUBLICS.

CONTACTS

Mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

Baptiste Kalasz

Associé, Immobilier, MRICS
baptiste.kalasz@mazars.fr
Tél. : + 33 (0)1 49 97 67 75

Johan Rodriguez

Senior Manager, Immobilier
johan.rodriguez@mazars.fr
Tél. : + 33 (0)1 49 97 35 92

Julie Lefer

Manager, Immobilier
julie.lefer@mazars.fr
Tél. : +33 (0)6 66 04 42 01

Rim Skalli

Manager, Immobilier
rim.skalli@mazars.fr
Tél. : +33 (0)6 66 94 11 10