



Quelle performance pour les foncières cotées ?

Newsletter décembre 2021

Résultats du 3^e trimestre 2021

Édito

Après un deuxième trimestre en retrait, le troisième trimestre affiche une légère reprise avec plus de 5 milliards d'euros investis. Ainsi, sur les 9 premiers mois de 2021, les investissements atteignent près de 15 milliards d'euros, en baisse de près de 20% par rapport à l'an dernier, volume qui reste néanmoins dans la moyenne décennale.

Malgré une baisse de près de 20%, les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée représentant deux tiers du volume d'investissement. Face à la montée en puissance du télétravail et à l'enjeu des bureaux écoresponsables, les investisseurs sont de plus en plus sélectifs sur cette catégorie d'actifs et se concentrent sur des actifs « *prime* » bénéficiant d'une bonne localisation et d'une sécurité locative. Grâce à quelques transactions notamment de *sale & lease back*, le commerce se stabilise sur 2021. La transaction Wereldhave a permis de relever les volumes de centres commerciaux sur ce troisième trimestre. La logistique continue d'attirer les investisseurs et son succès s'accroît avec la crise sanitaire, la hausse du *e-commerce* et l'importance de la *supply chain*.

Portée par Paris QCA et La Défense, la demande placée en Ile-de-France progresse de près de 30% sur un an, ce qui confirme la reprise des signatures, mais reste inférieure à la moyenne décennale.

Les foncières du panel affichent une stabilité de leurs revenus locatifs sur les 9 premiers mois de l'année 2021 et profitent de la publication de leurs résultats trimestriels pour communiquer sur l'actualisation de leurs guidances, plus optimistes.

Bonne lecture.



Gilles Magnan
Associé, Immobilier

Panel



Altarea Cogedim
Argan
Carmila
Covivio
Gecina
Icade
Klépierre
Merrialys
Société Foncière Lyonnaise (SFL)
Unibail-Rodamco-Westfield (URW)

47 Mds€
de capitalisation
boursière

162 Mds€
de patrimoine
(données au 30 juin 2021)

Les foncières du panel ont publié leur communiqué de presse dans un délai compris entre 1 et 39 jours.

Avec une moyenne de 24 jours, le délai est en hausse de 3 jours par rapport à 2020.

1. Tableau récapitulatif des données du panel

| | Moyenne pondérée | Moyenne simple | ALTAREA COGEDIM | ARGAN | CARMILA | COVIVIO | GEKINA | ICADE | KLEPIERRE | MERCIALYS | SFL | URW |
|---|------------------|----------------|-----------------|-------|---------|---------|--------|---------|-----------|-----------|-------|---------|
| Revenus locatifs | | | | | | | | | | | | |
| Revenus locatifs T3 2021 (M€) | 640,6 | 523,0 | 137,2 | 117,0 | 263,8 | 648,0 | 461,8 | 524,8 | 709,5 | 128,6 | 130,0 | 1 723,6 |
| Evolution à périmètre constant | 0,0% | 0,1% | NC | NC | -0,2% | -0,1% | -0,1% | 0,3% | NC | -2,9% | +2,4% | NC |
| Chiffre d'affaires consolidé T3 2021 (M€) | 630,9 | 1 230,9 | 2 060,0 | NC | NC | NC | NC | 1 224,1 | 759,3 | NC | 130 | 1 981,2 |
| Rendement et performance boursière | | | | | | | | | | | | |
| Total Shareholder Return - TSR | 14,0% | 18,0% | 40,8% | 33,3% | 27,1% | 1,4% | -3,5% | 17,8% | 11,1% | 39,1% | 14,1% | -1,5% |
| Cours de bourse de clôture | 47,0 | 72,3 | 182,4 | 107,0 | 12,9 | 72,8 | 116,6 | 67,9 | 19,4 | 9,2 | 71,6 | 63,6 |
| Evolution du cours de bourse sur 2021 | 8,9% | 13,1% | 33,8% | 30,8% | 18,0% | -3,4% | -7,7% | 11,2% | 5,7% | 32,9% | 10,8% | -1,5% |
| Capitalisation boursière (Mds€) | 6,3 | 4,7 | 3,3 | 2,4 | 1,9 | 6,9 | 8,9 | 5,2 | 5,6 | 0,9 | 3,1 | 8,8 |

Guidances définies dans les communiqués de presse

Compte tenu de l'activité des neufs premiers mois de l'exercice et des tendances observées à fin septembre, et sous réserve d'une non-aggravation de situation sanitaire permettant la normalisation des encaissements des loyers Commerce, **Altarea** s'attend à une croissance du résultat net récurrent (FFO) de l'ordre de 10%.

Alors même que **Gecina** a sécurisé ou finalisé près de 541 M€ de cessions, les solides réalisations opérationnelles et financières et la bonne tenue des marchés de référence du Groupe permettent de maintenir une anticipation du RRN par action de 5,3€, alors que la prévision initiale s'entendait hors effets des cessions ou acquisitions potentielles.

Compte tenu de l'accélération de la reprise de l'activité en hôtels au cours de l'été, **Covivio** annonce un objectif d'EPRA Earnings de plus de 400 M€ pour 2021 (supérieur à 4,2€ par action).

La reprise de l'activité commerciale au 3^{ème} trimestre ainsi que l'amélioration de la situation sanitaire dans les trois pays où **Carmila** est présent réduisent l'incertitude en matière de prévision financière. **Carmila** anticipe un résultat récurrent par action stable en 2021 par rapport à 2020. Hors impact IFRS 16 (étalement des franchises COVID liées à la première vague) le résultat récurrent par action est attendu en hausse de plus de +10%.

Mercialys confirme anticiper, hors impacts d'une nouvelle dégradation de la situation sanitaire d'ici à la fin de l'année et d'un éventuel non-respect par l'État de ses engagements à l'égard des

enseignes affectées par les fermetures administratives, un résultat des opérations (FFO) par action au moins stable en 2021 vs. 2020.

Confirmation de la guidance réhaussée en juillet pour **Icade**

- CFNC Groupe / action : hausse de ~+6% hors effet des cessions 2021, soit ~+3% yc l'effet des cessions 2021
- Dividende 2021 : hausse de +3% : Payout en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions

Depuis la réouverture, la fréquentation, les ventes et les taux de collecte progressent rapidement et approchent les niveaux d'avant pandémie. Tous ces signaux de reprise de l'activité ont conduit **Klépierre** à revoir à la hausse son objectif 2021. En faisant l'hypothèse qu'aucune restriction forte ne surviendra d'ici la fin de l'année, le Groupe vise désormais un cash-flow net courant d'au moins 2,00€ par action, soit une hausse de 11% par rapport à son précédent objectif de 1,80€.

In light of the current COVID situation in the Group's major regions, which has included no new full lockdowns during Q3, and the return to a normalised level of activity leading to improved key performance indicators for the Group, **URW** expects to achieve an Adjusted Recurring Earnings per Share of at least €6.75 for FY-2021. Adjusted for a c. 65 cent impact of disposals completed in both 2020 and 2021, this equates to a level slightly above FY-2020, despite the increased cost of debt, resulting in particular from the additional liquidity raised by the Group. This forecast is premised on the Group's current expectation of no reintroduction of strict sanitary measures impacting the operation of the Group's centres between now and the end of the year.

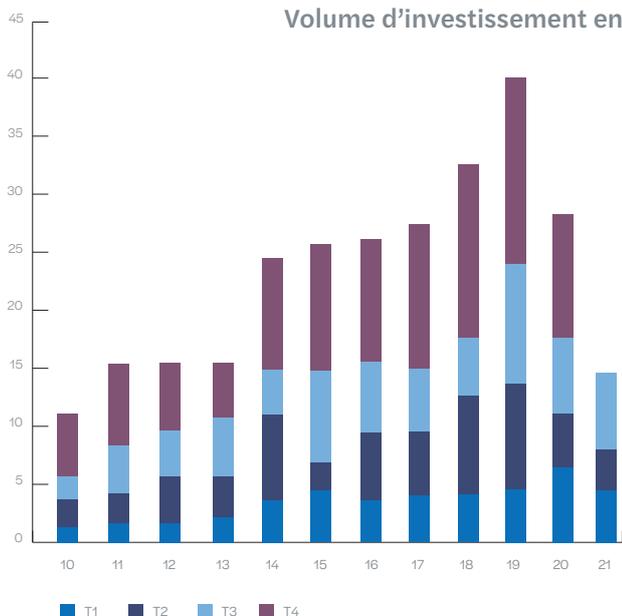


2. Actualités marché

Sur ce troisième trimestre, l'amélioration de la situation sanitaire et économique a permis une accélération du volume d'investissement. Au global, l'année 2021 affiche des disparités selon les classes d'actifs. Les bureaux affichent une baisse de près de 25% par rapport à 2020, essentiellement liée à la baisse des transactions supérieures à 200 millions d'euros.

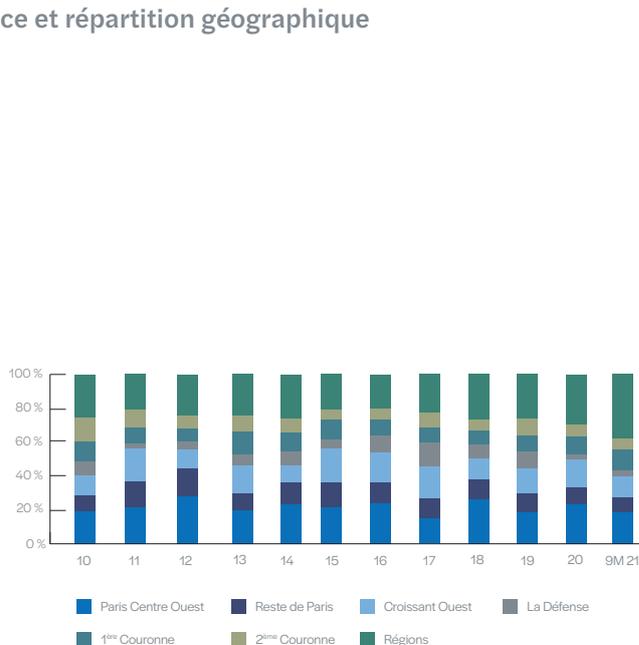
Les commerces redémarrent après un 2^{ème} trimestre à l'arrêt avec notamment la cession d'un portefeuille de magasins Decathlon. La logistique continue sa progression avec notamment le portefeuille Optimus vendu à Hines.

Volume d'investissement en France et répartition géographique



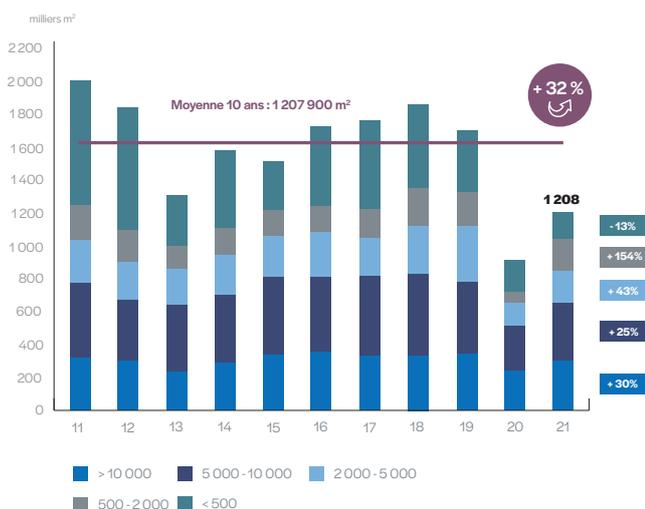
En Md€
Source : CBRE Research immostat, T3 2021

Répartition géographique de l'investissement



En %
Source : CBRE Research immostat, T3 2021

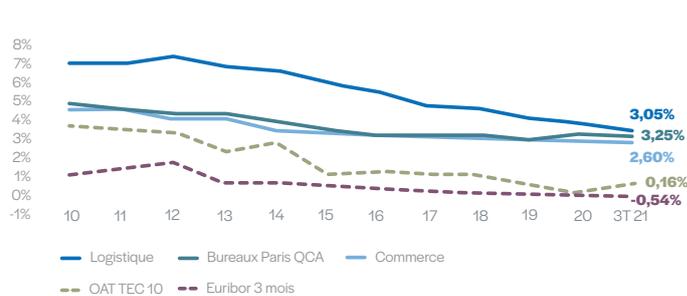
Transactions à 9 mois par surface



En volumes, hors portefeuilles non localisés
Source : BNP Paribas Real Estate - At a glance - Bureaux IDF - T3 2021

La demande placée en Ile-de-France continue sa reprise, en hausse de plus de 30% sur un an, mais en baisse de près de 25% par rapport à la moyenne décennale. Les signatures sur les grandes surfaces se poursuivent avec notamment la prise à bail de Sagemcom de près de 20 000 m² à Bois Colombes.

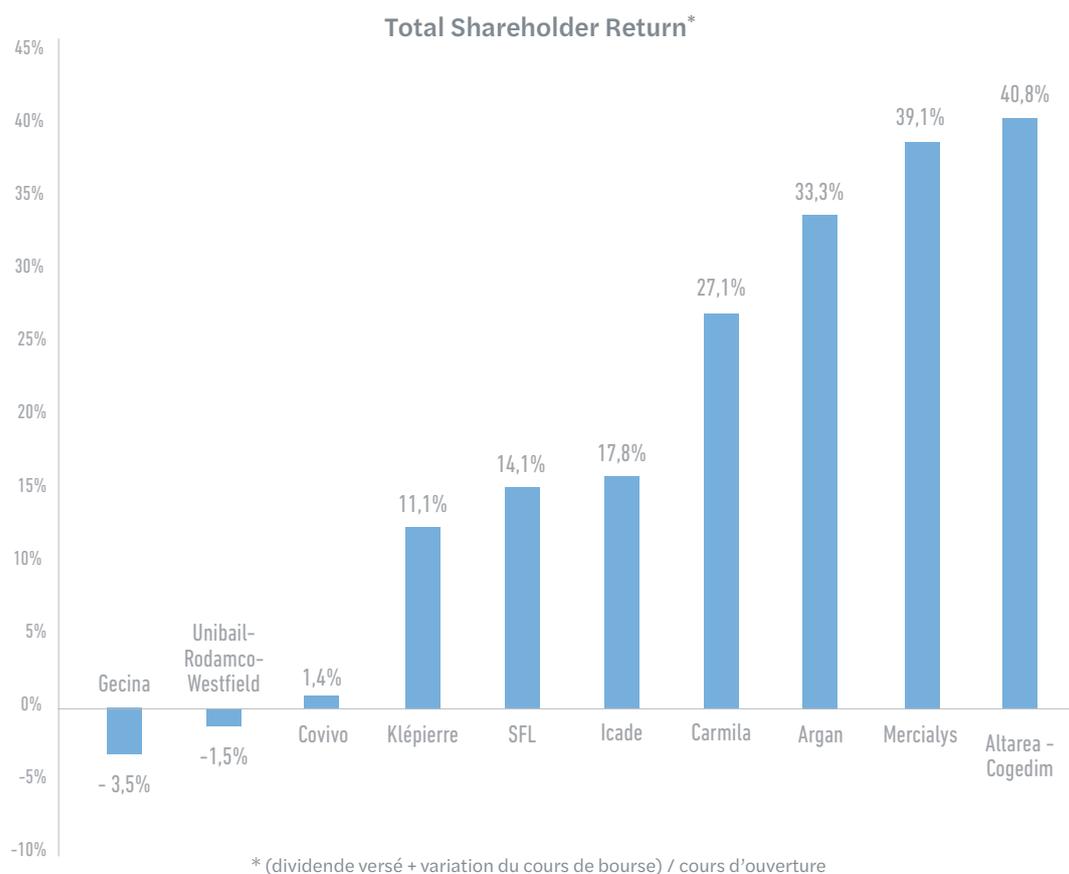
Évolution des taux de rendement, OAT et Euribor



Source : CBRE Research Banque de France, T3 2021

A l'exception de la logistique, secteur pour lequel ils continuent de se contracter, les taux de rendement « Prime » ont peu évolué durant ce trimestre.

3. Rendement et performance boursière



A l'exception de Gecina et d'URW, pénalisées respectivement par un point bas du cours de bourse et une absence de versement de dividendes, toutes les foncières du panel affichent un Total Shareholder Return* positif avec des valeurs allant de +1% à +41%.

Sur les 9 premiers mois de 2021, les cours de bourse des foncières du panel ont augmenté de 9% en moyenne, en lien avec l'évolution de la crise sanitaire et de la vaccination.

Le 30 septembre n'intègre néanmoins pas les potentiels effets de l'émergence du nouveau variant et des nouvelles mesures gouvernementales annoncées en fin d'année sur les cours de bourse.



Contacts

Gilles Magnan

Associé, Immobilier
gilles.magnan@mazars.fr
+33 (0)6 62 99 44 28

Johan Rodriguez

Associé, Immobilier
johan.rodriguez@mazars.fr
+33 (0)6 64 84 83 90

Rim Skalli

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

Contributeur :

Anaïs Belmon, Senior, Immobilier

Mazars est un groupe international et intégré spécialisé dans l'audit, la fiscalité et le conseil ainsi que dans les services comptables et juridiques*. Présents dans plus de 90 pays et territoires à travers le monde, nous nous appuyons sur l'expertise de plus de 42 000 professionnels – plus de 26 000 au sein de notre partnership intégré et plus de 16 000 via « Mazars North America Alliance » – pour accompagner les clients de toutes tailles à chaque étape de leur développement.

*dans les pays dans lesquels les lois en vigueur l'autorisent

www.mazars.fr

mazars