



Quelle performance pour les foncières cotées ?

Newsletter juin 2022

Résultats du 1^{er} trimestre 2022

Après une fin d'année 2021 très dynamique, le premier trimestre 2022 affiche un volume investi de plus de 4 milliards d'euros, en retrait sur un an mais qui reste légèrement au-dessus de la moyenne décennale.

Bien que les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs, ce secteur est en baisse de près de 30%, en particulier sur le marché francilien, les régions étant portées notamment par la vente d'Urban Garden à Lyon. Le commerce retrouve des couleurs après plusieurs trimestres marqués par la crise sanitaire, porté notamment par la vente de Carré Sénart et du portefeuille Fast de Burger King et Quick. Le marché de la logistique continue, quant à lui, sur sa lancée, profitant du développement du e-commerce avec par exemple la vente du portefeuille Trio par Blackstone.

La demande placée en Ile-de-France, dont la reprise avait déjà été amorcée en 2021, est en hausse de près de 40% par rapport au T1 2021, avec notamment le retour de grandes transactions telles que GRDF à Saint Denis sur 25 000 m². Les utilisateurs font néanmoins preuve d'une exigence accrue sur la localisation des actifs, leur qualité (neufs, restructurés, rénovés), et leur performance, ce qui tire à nouveau les loyers faciaux *Prime* parisiens à la hausse.

Dans ce contexte, les foncières du panel affichent une hausse de leurs revenus locatifs sur ce premier trimestre 2022. A l'occasion de la publication de leurs résultats trimestriels, 6 foncières du panel communiquent sur leur guidance 2022, principalement pour confirmer les perspectives annoncées lors de la publication des résultats annuels.

Bonne lecture



Gilles Magnan
Associé, Immobilier



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

47 Mds€
de capitalisation
boursière

163 Mds€
de patrimoine
(données au 31 décembre 2021)

Les foncières du panel ont publié leur communiqué de presse dans un délai compris entre 4 et 28 jours.

Avec une moyenne de 21 jours, le délai est en baisse de 3 jours par rapport à 2021.

Indicateurs-clés

+ 2,9%
Variation des revenus
locatifs à périmètre
constant

+ 3,0%
Variation des cours
de bourse

Guidances définies dans les communiqués de presse

Compte tenu de la non-réalisation de l'acquisition du groupe Primonial, **Altarea** modifie les guidances communiquées le 22 février 2022. Pour 2022 et au vu du premier trimestre, Altarea annonce attendre un résultat opérationnel FFO en progression significative tant par rapport à 2021 que par rapport à 2019, sous réserve d'une non-dégradation du contexte macroéconomique et géopolitique

Covivio peut également s'appuyer sur un business model diversifié avec des activités bien orientées. En pleine mutation, le bureau confirme son rôle de levier stratégique dans la transformation des entreprises. Par sa capacité à concevoir et proposer des bureaux neufs, flexibles et serviciels dans des zones prime, Covivio répond à ce besoin, comme l'attestent le niveau record des commercialisations en 2021 et la bonne activité du 1^{er} trimestre 2022. Cette dynamique locative devrait se poursuivre dans les prochains mois.

Les solides performances opérationnelles enregistrées par **Gecina** depuis le début de l'année et la bonne tenue des marchés tertiaires de référence du Groupe confirment à ce stade la confiance du Groupe quant à l'atteinte de son objectif de croissance du Résultat Récurrent Net part du Groupe par action. Le RRN par action est ainsi attendu en 2022 de l'ordre de de 5,50 €4, en hausse de +3,3% sur la base 2021 publiée.

ICAde maintient sa feuille de route 2021-2025 ambitieuse, et confirme sa guidance pour 2022, telle qu'annoncée fin février :

- Cash-flow net courant Groupe par action 2022 : croissance de +~4% hors effet des cessions 2022
- Cash-flow net courant de la Foncière Santé 2022 : en croissance de +~5/6%
- Dividende 2022 : hausse de +~3/4%, sous réserve de la validation de l'assemblée générale de 2023

Klépierre confirme son objectif 2022, tel qu'énoncé dans le communiqué des résultats annuels du 16 février 2022, et prévoit de générer un cash-flow net courant par action (7) compris entre 2,30 € et 2,35 €.

Hors effets de base relatifs à la crise sanitaire au 1^{er} trimestre 2021, la croissance organique des loyers de **Mercialys** sur les 3 premiers mois de 2022 s'élève à +2,4%. Cette performance permet à Mercialis de confirmer ses objectifs annuels 2022, à savoir une progression du FFO par action d'au moins +2%, et un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2022.

Based on Q1 performance, including the improved collection levels and sustained leasing activity, **URW** confirms its 2022 AREPS guidance of €8.20 to €8.40 per share, while the Group continues to closely monitor the potential impact of the wider economic and geopolitical situation on its markets

Les 3 autres foncières du panel ne communiquent pas sur leur guidance au 31 mars 2022.

1. Tableau récapitulatif des données du panel

	Moyenne pondérée	Moyenne simple	ALTAREA	ARGAN	CARMILA	COVIVIO	GECINA	ICADE	KLEPIERRE	MERCIALYS	SFL	URW
REVENUS LOCATIFS												
Revenus locatifs au T1 2022 (M€)	230,8	160,2	50,3	40,7	90,8	217,0	153,3	143,3*	276,7	43,6	46,4	540,0
Variation à périmètre constant par rapport au T1 2021	2,9%	3,6%	1,9%	NC	NC	7,1%	2,2%	-0,9%*	9,7%	4,8%	0,5%	N/C
Chiffre d'affaires consolidé au T1 2022 (M€)	280,6	443,1	661,2	N/C	N/C	N/C	N/C	413,9	359,5	N/C	46,4	734,5
RENDEMENT ET PERFORMANCE BOURSIERE												
Total Shareholder return	4,2%	3,6%	0,0%	-0,7%	3,3%	-0,1%	-4,8%	-4,2%	16,0%	5,0%	10,5%	10,6%
Cours de bourse au 31 mars 2022 (€)	75,5	71,7	154,4	115,6	14,3	72,1	114,3	58,4	24,2	9,0	86,4	68,2
Evolution du cours de bourse sur T1 2022	3,0%	2,2%	-7,9%	-0,7%	3,3%	-0,1%	-7,0%	-7,5%	16,0%	5,0%	10,5%	10,6%
Capitalisation boursière (Mds€ - Données au 05.05.2022)	4,7	4,7	2,9	2,5	2,2	6,5	8,2	4,4	6,6	0,8	3,8	9,6

* Données en part Groupe



POUR LES PERFORMANCES DES FONCIERES COTEES ?

Mazars

3

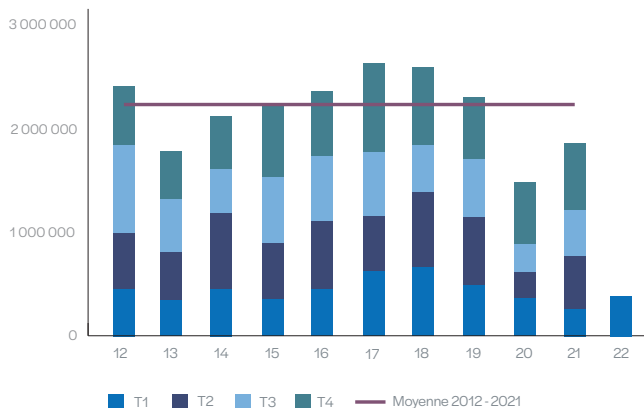
2. Actualités marché

Avec près de 4,7 milliards d'euros investis, le premier trimestre affiche des résultats en baisse de 8% par rapport au premier trimestre 2021. Les bureaux ont sous-performé, notamment en Île-de-France où l'activité est en baisse de -44% par rapport au premier trimestre 2021, avec aucune opération supérieure à 200 millions d'euros ce trimestre. Le commerce, segment d'activité particulièrement touché par la crise et les restrictions sanitaires en

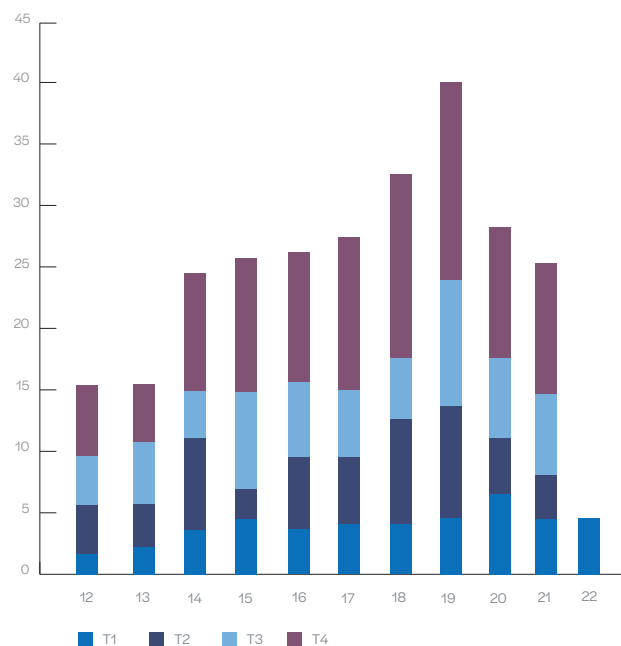
2021, a fortement progressé sur ce trimestre, avec plus de 1,3 milliards d'euros investis, contre 307 millions d'euros au premier trimestre 2021, porté notamment par la vente d'une partie du centre commercial Carré Sénart et d'un portefeuille de restaurants Burger King et Quick.

La logistique continue sa progression fulgurante avec 1 milliard d'euros engagés ce trimestre, porté notamment par le portefeuille TRIO.

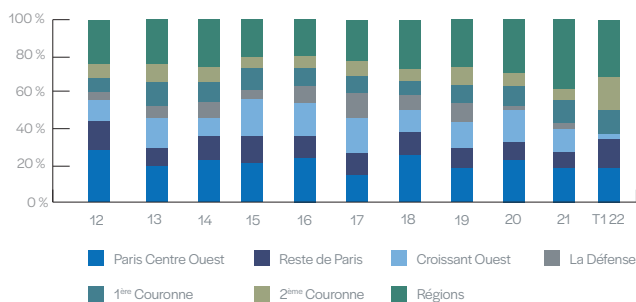
Demande placée en Ile-de-France



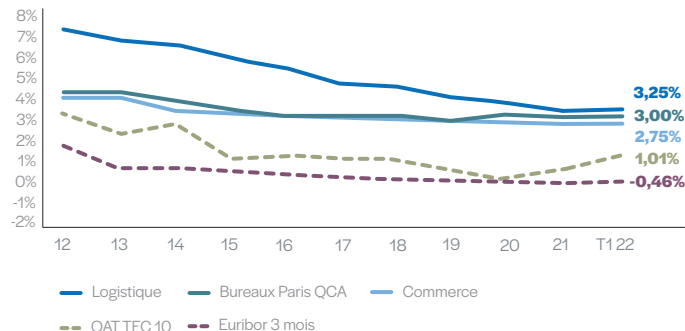
Volume d'investissement en France



Répartition géographique des investissements



Evolution comparée des taux

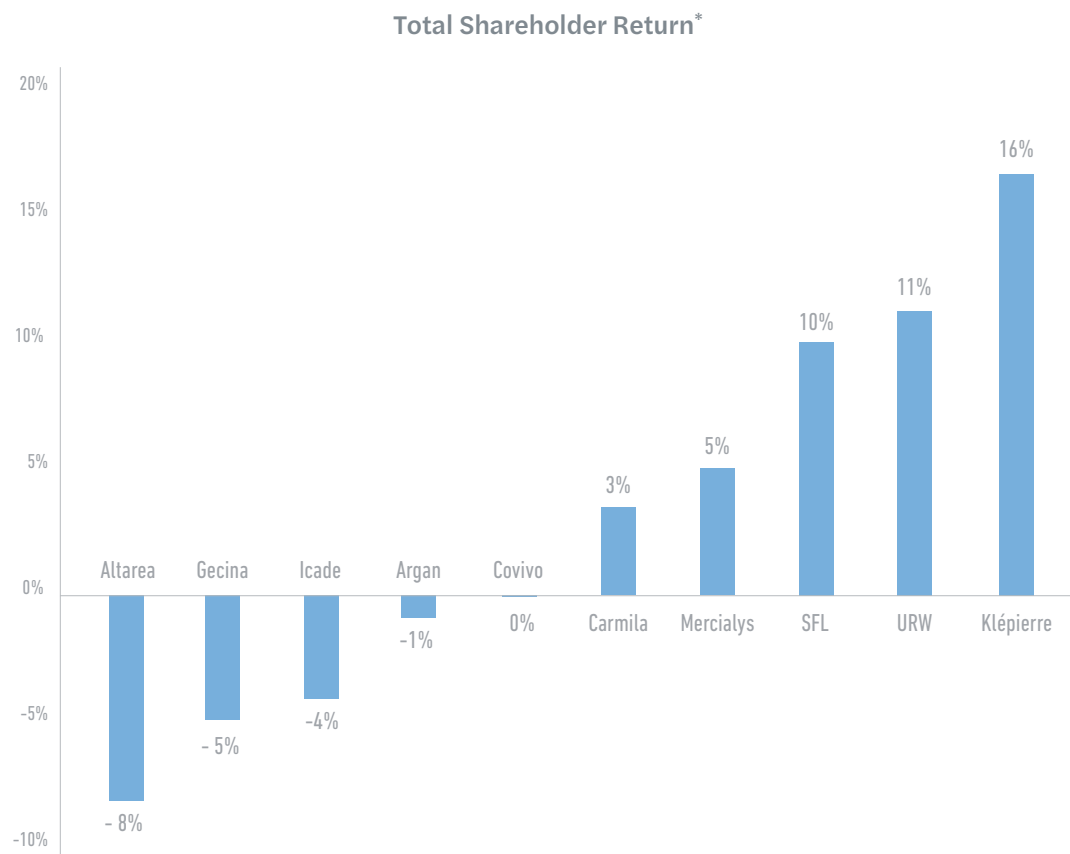


Dans la continuité d'un retour à la normale constatée sur la fin d'année 2021, la demande placée en Ile-de-France a atteint 503 900 m² au premier trimestre 2022. Cette hausse de 40% par rapport au premier trimestre 2021 est principalement portée par une amélioration de la demande placée sur les grandes surfaces.

Les loyers faciaux continuent de progresser dans Paris notamment pour les immeubles de qualité.

Les taux de rendement « prime » ont peu évolué durant ce trimestre. Les compressions observées ces derniers trimestres semblent s'approcher d'un palier, notamment pour la logistique à 3,25%.

3. Rendement et performance boursière



* (dividende versé + variation du cours de bourse) / cours d'ouverture

En moyenne, les cours de bourse des foncières du panel se sont améliorés sur le premier trimestre 2022, cachant toutefois des disparités avec 4 foncières en baisse. Par ailleurs, 2 foncières du panel ont versé un acompte sur dividende sur ce trimestre.



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 :
Tancrede Miliotis
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 44 000 professionnels – plus de 28 000 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 où les lois en vigueur l'autorisent.

www.mazars.fr

mazars