



Quelle performance pour les foncières cotées ?

Newsletter décembre 2022

Résultats du 3^{ème} trimestre 2022

Édito

Avec plus de 7 milliards d'euros investis, le troisième trimestre poursuit la dynamique du deuxième trimestre. Ainsi, sur les 9 premiers mois de 2022, les investissements atteignent près de 20 milliards d'euros, en hausse de plus de 30% par rapport à l'an dernier, et de plus de 10% par rapport à la moyenne décennale.

Bien qu'ils continuent leur progression par rapport au trimestre précédent, les bureaux ne représentent plus que la moitié des volumes globaux, en lien avec une sélectivité accrue des investisseurs et un rééquilibrage du marché vers les autres classes d'actifs.

Malgré cet essoufflement, des transactions importantes ont été observées avec notamment l'acquisition du Campus Cyber à Puteaux par La Française AM et d'un portefeuille de 3 immeubles parisiens par la Holding LVMH. Le commerce a quant à lui de nouveau surperformé, bénéficiant de grandes transactions telles que la vente du 150 avenue des Champs-Élysées ou du retail park Carré Sénart. La logistique continue sur sa lancée record et représente sur ce trimestre le quart du volume investi, avec là-encore de grandes transactions telles que l'acquisition par Prologis du portefeuille Crossbay.

Portée par Paris QCA et La Défense, la demande placée en Ile-de-France progresse de près de 20% sur un an, et se rapproche de la moyenne décennale.

Les foncières du panel affichent une hausse de leurs revenus locatifs sur les 9 premiers mois de l'année 2022.

Ces résultats plutôt positifs ne doivent pas occulter un contexte général incertain qui mêle tensions géopolitiques, inflation, hausse des taux de financement et enjeux ESG, et dont les effets devraient se faire ressentir sur la fin de l'année et en 2023 entre autres en termes de valorisation des actifs.

Bonne lecture.



Gilles Magnan
Associé, Immobilier

Panel



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

36 Mds€
de capitalisation
boursière

165 Mds€
de patrimoine
(données au 30 juin 2022)

Les foncières du panel ont publié leur communiqué de presse dans un délai compris entre 18 et 38 jours.

Avec une moyenne de 23 jours, le délai est en baisse de 1 jour par rapport à 2021.

1. Tableau récapitulatif des données du panel

| | Moyenne pondérée | Moyenne simple | ALTAREA | ARGAN | CARMILA | COVIVIO | GEcina | ICADE | KLEPIERRE | MERCIALYS | SFL | URW |
|--|------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|--------|---------|
| PATRIMOINE | | | | | | | | | | | | |
| Revenus locatifs T3 2022 (M€) | 677,4 | 495,2 | 153,2 | 122,9 | 268,9 | 719,4 | 463,2 | 424,6 | 855,0 | 129,5 | 151,7 | 1663,5 |
| Evolution à périmètre constant | 7,8% | 13,5% | + 4,9% | NC | + 4,6% | + 13,9% | + 4,0% | -0,5% | +27,4% | + 4,3% | + 7,8% | NC |
| Chiffre d'affaires consolidé au T3 2022 (M€) | 1,1% | 1,5% | 2043,0 | NC | NC | NC | NC | 1248,7 | 1104,1 | NC | 151,7 | 2238,2 |
| FINANCEMENT | | | | | | | | | | | | |
| Total Shareholder Return - TSR | - 12,7% | - 15,3% | -18,0% | -29,7% | 6,5% | - 26,2% | - 30,2% | - 32,8% | - 6,0% | 1,2% | 13,0% | - 30,5% |
| Cours clôture 30/09/2022 | 35,7 | 54,1 | 127,6 | 79,2 | 13,8 | 49,5 | 80,5 | 38,2 | 17,9 | 7,8 | 84,2 | 42,9 |
| Evolution du cours de bourse sur 2022 | - 18,9% | - 20,8% | - 23,9% | - 32,0% | - 0,7% | - 31,4% | - 34,5% | - 39,5% | - 14,1% | - 9,5% | 7,7% | - 30,5% |
| Capitalisation boursière (M€) | 4,4 | 3,6 | 2,6 | 1,8 | 2,0 | 4,7 | 6,2 | 2,9 | 5,1 | 0,7 | 3,6 | 5,9 |

Guidances définies dans les communiqués de presse

Malgré la dégradation du contexte depuis juillet, **Altarea** annonce s'attendre à un FFO 2022 en croissance sous réserve d'une non-dégradation accrue du contexte macro-économique, géopolitique ou sanitaire.

Dans un contexte de remontée des taux d'intérêts plus rapide qu'attendue, qui nécessite de la prudence et qui conforte le Groupe dans sa gestion précautionneuse de son bilan, **Gecina** confirme ses objectifs pour 2022. Gecina réitère son objectif de Résultat récurrent net par part du Groupe à 5,55 € par action en 2022, (contre 5,50 € attendu en début d'année), soit une hausse de +4,3% par rapport à 2021.

Covivio confirme l'objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2022 de l'ordre de 4,5€/action, soit une hausse supérieure à +3% vs 2021.

Comme indiqué le 27 juillet 2022, en raison de la normalisation plus rapide que prévue de l'activité et de la croissance organique, y compris l'effet indexation, **Carmila** anticipe une croissance du résultat récurrent par action de +20% en 2022 par rapport à 2021. Cette anticipation prend comme hypothèse l'absence de mesures restrictives liées à la crise sanitaire au quatrième trimestre 2022.

Les performances d'activité à fin septembre 2022 permettent à **Mercialys** de confirmer ses objectifs 2022, hors événements liés à la crise sanitaire qui pourraient dégrader l'exploitation au dernier trimestre. La croissance du résultat des opérations (FFO) sera d'au moins +2% vs 2021 et le dividende versé sera compris entre 85% et 95% du FFO 2022.

Si l'exercice 2022 est marqué par une normalisation de la situation sanitaire, l'environnement macroéconomique et financier reste très volatil avec une hausse durable de l'inflation et une hausse rapide et d'une forte ampleur des taux d'intérêt. Dans ce nouvel environnement financier, **Icade** restera encore plus sélective sur ses nouveaux investissements et démontre à nouveau la résilience de ses activités et la solidité de son business model. Icade confirme donc ses objectifs pour 2022 :

- CFNC Groupe / action : hausse d'environ 4% hors effet des cessions 2022
- Dividende 2022 : hausse de 3 à 4%, sous réserve de validation par l'assemblée générale 2023

Sur la base de la bonne performance réalisée au cours des neuf premiers mois de l'année, **Klépierre** confirme son objectif de cash-flow net courant d'au moins 2,45 € par action pour 2022. Cet objectif suppose que l'activité ne soit pas affectée d'ici la fin de l'année par de nouvelles perturbations liées à la Covid-19 qui pénaliseraient l'activité de nos clients, ni par une détérioration majeure de la situation géopolitique.

L'objectif de croissance des revenus locatifs de 165 M€ pour 2022 sera donc tenu par **Argan**.

Based on the performance of the first nine months of 2022, including a strong Q3 that confirms the positive trend seen in H1, **URW** is upgrading its 2022 AREPS guidance from at least €8.90 to at least €9.10 per share. The Group assumes no major COVID-19 or energy-related restrictions, or any major disruption to the macro-economic environment.

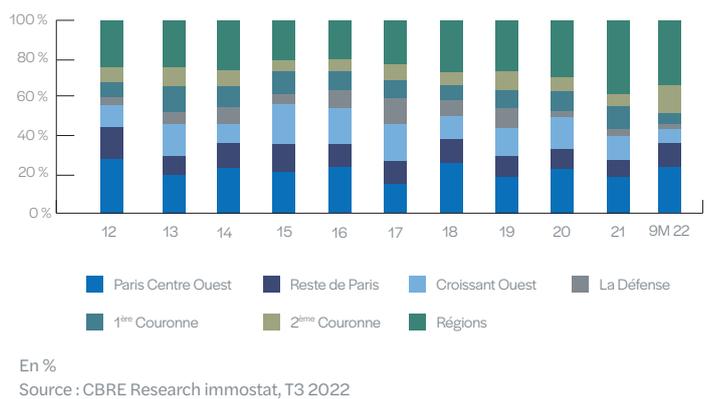
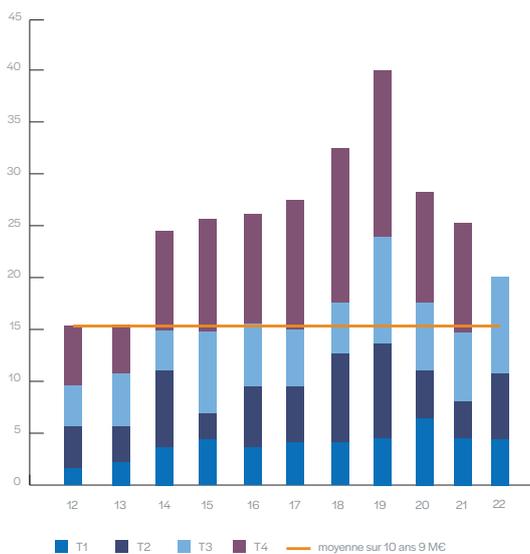
Une seule foncière du panel ne communique pas sur les guidances dans son communiqué de presse au 30 septembre 2022

2. Actualités marché

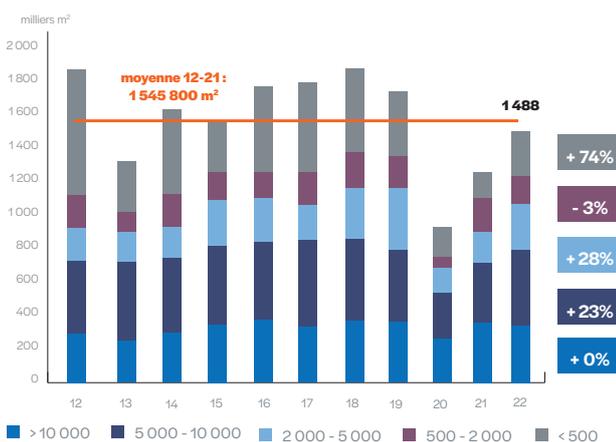
Dans la continuité du premier semestre 2022, le volume d'investissement cumulé au troisième trimestre est en augmentation de 33% par rapport à 2021. Au global, l'année 2022 affiche des disparités selon les classes d'actifs. Les bureaux affichent une reprise de 12% après une année 2021 compliquée. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros restent encore aujourd'hui inférieures à la tendance décennale.

Le marché des commerces reste particulièrement dynamique, avec 1,6 milliard investis au troisième trimestre, la plus haute valeur depuis 2013, représentant une augmentation de 33% par rapport à 2021. Avec ces volumes, la part des commerces dans l'investissement total s'élève désormais à 20%, 8 points au dessus de la moyenne décennale. La logistique tire également son épingle du jeu avec une progression importante sur un an.

Volume d'investissement en France et répartition géographique



Transactions à 9 mois par surface



La demande placée en Ile-de-France continue sa reprise post crise sanitaire, en hausse de plus de 20% sur un an, se rapprochant ainsi de la moyenne décennale.

Les signatures sur les grandes surfaces se poursuivent avec notamment la signature de Bureau Veritas sur la Tour Alto (10 232 m²).

Evolution des taux de rendement « Prime » et OAT 10 ans

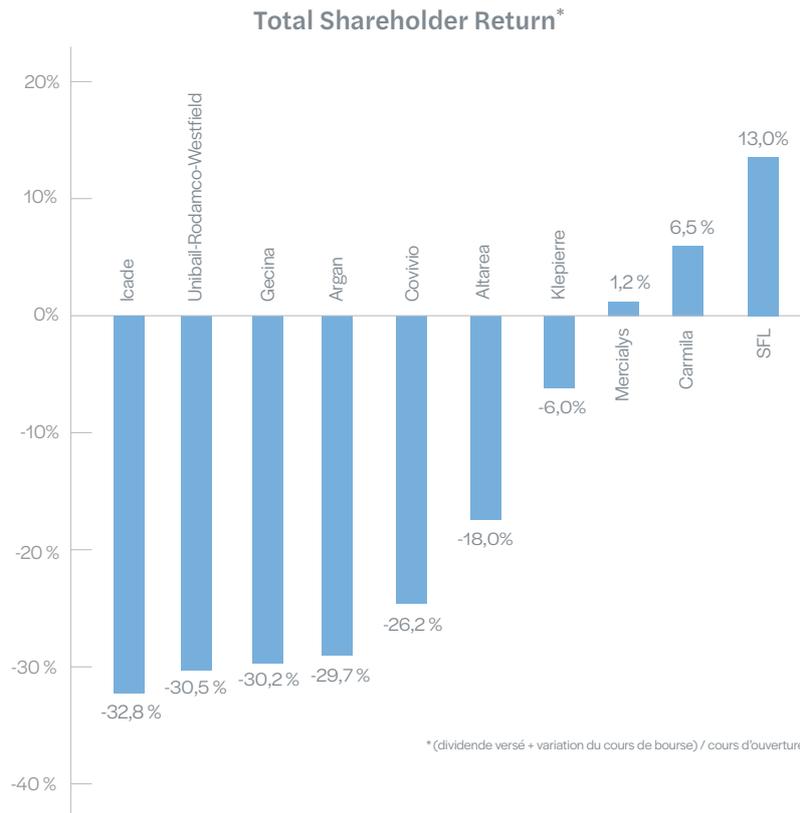


Source : CBRE Research Banque de France, T3 2022

Dans un contexte de resserrement de la politique monétaire, les taux de rendement Prime ont commencé à remonter durant ce trimestre, bien que la prime de risque soit faible au vu de la hausse rapide des taux de l'OAT 10 ans.

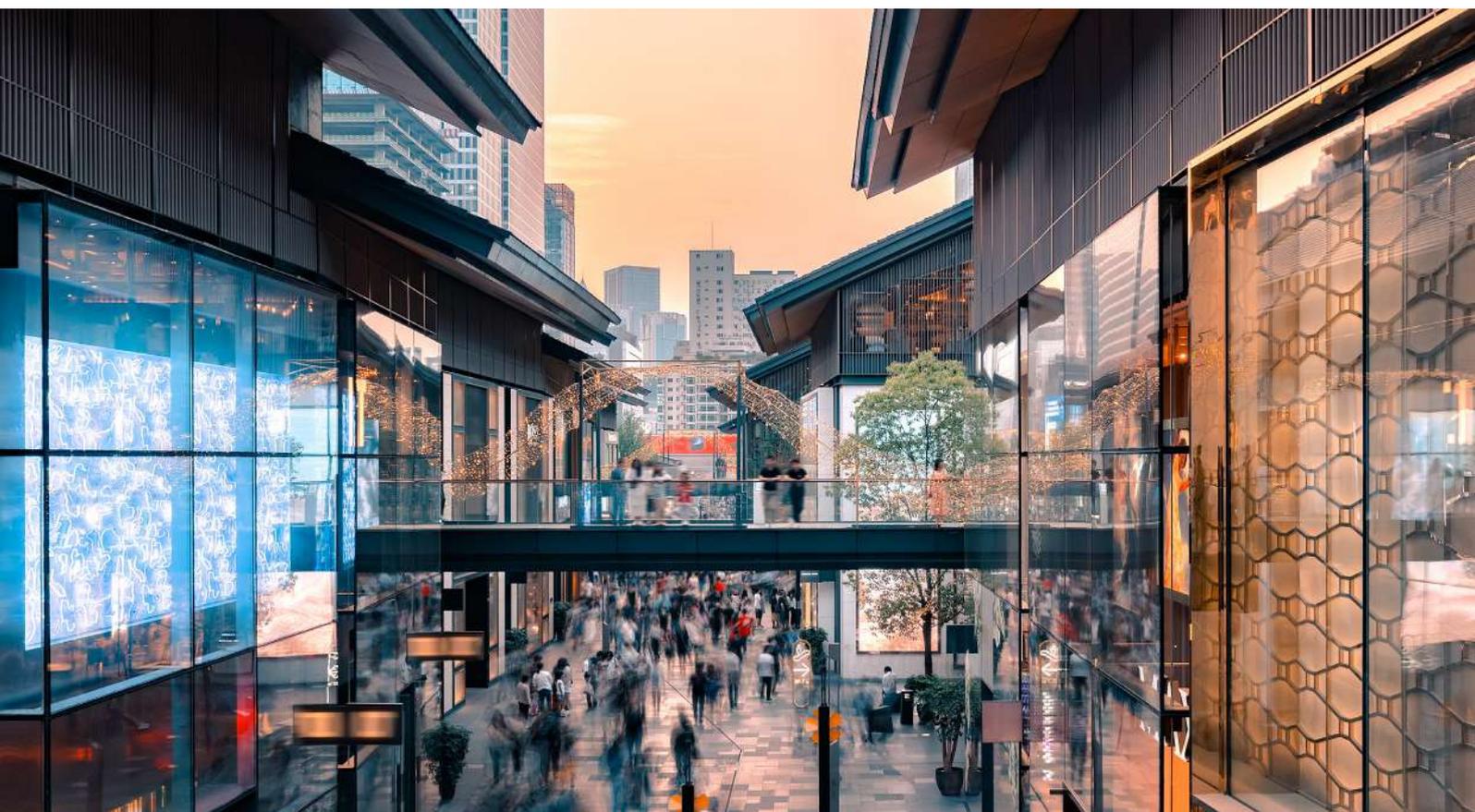
La progression future de l'OAT laisse présager des tendances du même acabit sur le quatrième trimestre pour les taux Prime.

2. Rendement et performance boursière



A l'exception de SFL, Carmila et Mercialis, toutes les foncières du panel affichent un Total Shareholder Return* négatif allant de - 6% à - 33%.

Sur les 9 premiers mois de 2022, les cours de bourses des foncières du panel ont diminué de 19% en moyenne, en lien avec le contexte macroéconomique, la crise de l'énergie et la hausse des coûts de financement.



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

Contributeurs :
Herwin Segueineau de Preval - 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