



Quelle performance pour les foncières cotées ?

Newsletter juin 2023

Résultats du 1^{er} trimestre 2023

mazars

Dans la continuité du ralentissement observé fin 2022, le premier trimestre 2023 affiche un volume investi en baisse de près de 25% sur un an et de près de 20% par rapport à la moyenne décennale, à 4,1 milliards d'euros.

Bien que les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs, ce secteur est en baisse de plus de 40% par rapport à la moyenne décennale, en particulier sur le marché francilien.

Le commerce poursuit sa progression et présente une performance supérieure à la moyenne décennale, porté par de grandes transactions telles que la cession d'Italie Deux et de son extension par Hammerson et Axa IM, ou encore du 35-37 avenue Montaigne.

Par rapport à une année 2022 très dynamique, la logistique marque un ralentissement sur le premier trimestre 2023 en particulier sur les moyennes et grandes transactions.

Avec 317 400 m² placés sur le premier trimestre 2023, la demande placée en Ile-de-France est en baisse de près de 40% sur un an. Les utilisateurs font preuve de prudence, les délais de commercialisation s'allongent, et la sélectivité en termes de localisation et de qualité de biens continue de s'accroître, 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 2023, portés par l'amélioration de leurs taux d'occupation pour certaines, et par un effet d'indexation positif des loyers en raison de l'inflation. À l'occasion de la publication de leurs résultats trimestriels, 6 foncières du panel communiquent sur leur guidance 2023, principalement pour confirmer les perspectives annoncées lors de la publication des résultats annuels. La grande inconnue pour les mois qui viennent reste l'ampleur des baisses de valeurs dont nous aurons un premier aperçu lors des publications du 30 juin 2023.

Bonne lecture.



Gilles Magnan
Associé, Immobilier



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

41 Mds€
de capitalisation
boursière

155 Mds€
de patrimoine
(données au 31 décembre 2022)

Les foncières du panel ont publié leur communiqué de presse dans un délai compris entre 3 et 41 jours.

Avec une moyenne de 22 jours, le délai est en hausse de 1 jour par rapport à 2022.

Indicateurs clés

+7%

Variation des revenus locatifs à périmètre constant

-1%

Variation des cours de bourse

Guidances définies dans les communiqués de presse

Le résultat récurrent par action de **Carmila** est attendu à 1,57€ en 2023.

Cette anticipation correspond à +8% de croissance organique (à périmètre constant et par rapport à un résultat récurrent par action 2022 ajusté des produits exceptionnels résultant du recouvrement des loyers des exercices antérieurs.

Dans un contexte qui nécessite donc de la prudence, **Gecina** anticipe un Résultat récurrent net part du Groupe entre 5,80 € et 5,90 € par action en 2023, soit une hausse comprise entre +4,3% et +6,1%.

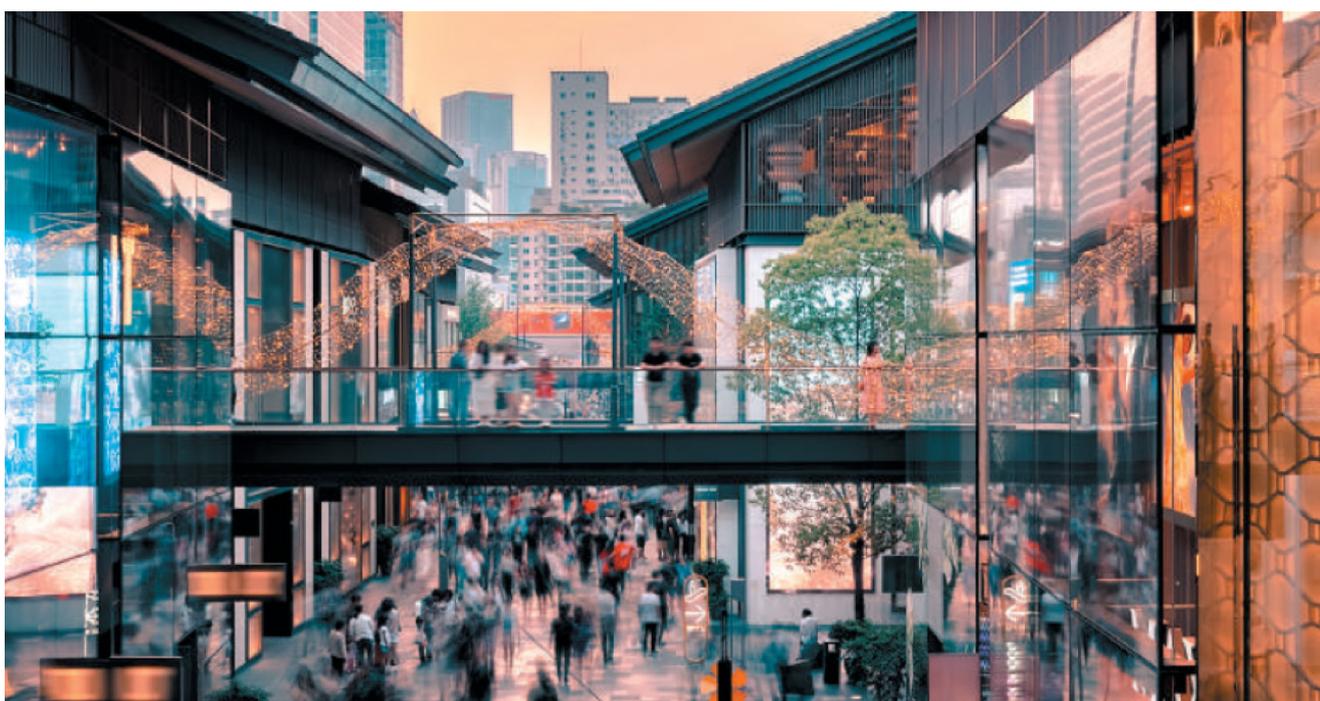
Dans ce contexte, **lcade** confirme la guidance et la politique de dividende pour 2023. Cash-flow net courant Groupe par action 2023 : évolution stable à légèrement positive, hors effet des cessions 2023. Evolution en ligne avec celle du cash-flow net courant ; payout ratio d'environ 80% (sous réserve de la validation de l'assemblée générale de 2024).

Compte tenu de la performance du premier trimestre, **Klépierre** confirme ses prévisions pour 2023 et prévoit de générer un cash-flow net courant par action de 2,35 €(3), en hausse de 5 % par rapport au chiffre ajusté pour 2022 de 2,24 € (soit 2,62 € retraité de 0,30 € de reprises de provisions et 0,08 € relatif au cash-flow généré par les actifs cédés).

Mercialys confirme ses objectifs annuels 2023, à savoir une progression du résultat récurrent par action (FFO) d'au moins +2% et un dividende compris entre 85% et 95% du FFO 2023

Based on the performance in the first quarter of 2023, the Group **URW** reconfirms its 2023 Adjusted Recurring Earnings Per Share (AREPS) guidance to be in the range of €9.30 to €9.50 per share.

Les 4 autres foncières du panel ne communiquent pas sur leur guidance au 31 mars 2023.



1. Tableau récapitulatif des données du panel

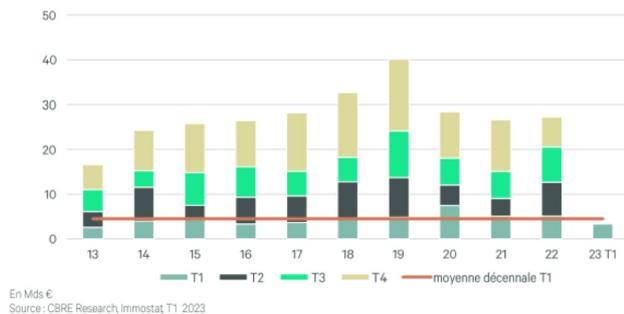
	Moyenne Pondérée	Moyenne Simple	Altarea	Argan	Carmila	Covivio	Gecina	Icade	Klepierre	Mercialys	SFL	URW
REVENUS LOCATIFS												
Revenus locatifs au T1 2023 (M€)	205,1	149,5	54,3	45,2	95,9	153,9	166,7	83,3	228,5	43,5	54,3	569,7
Variation à périmètre constant par rapport au T1 2022	7,3%	7,5%	11,6%	N/C	N/C	11,1%	7,3%	2,8%	6,2%	3,0%	10,2%	7,8%
Chiffre d'affaires consolidé au T1 2023 (M€)	236,7	405,5	556,3	N/C	N/C	N/C	N/C	286,7	371,5	N/C	54,3	758,8
RENDEMENT ET PERFORMANCE BOUSIERE												
Total Shareholder return	0,1%	-1,0%	-10,1%	-9,1%	3,6%	-3,3%	3,5%	13,1%	0,9%	-3,7%	-6,4%	1,6%
Cours de bourse au 31 mars 2023 (€)	57,9	54,7	113,4	68,9	13,8	53,6	95,6	43,3	20,9	9,4	79,0	49,4
Evolution du cours de bourse sur T1 2023	-1,4%	-2,2%	-10,1%	-9,1%	3,6%	-3,3%	0,7%	7,7%	-3,2%	-3,7%	-6,4%	1,6%
Capitalisation boursière (Mds€ - Données au 03.05.2023)	4,1	4,1	2,4	1,6	2,2	7,3	7,5	3,2	6,4	0,8	3,2	6,5



2. Actualités marché

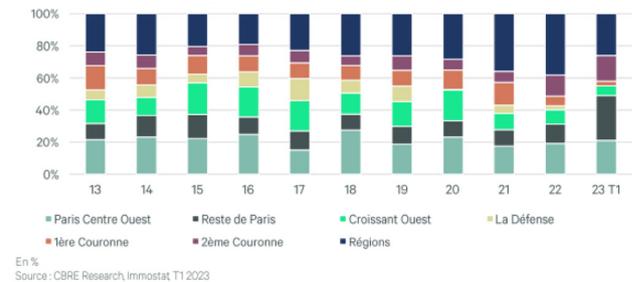
Avec 4,1 milliards d'euros investis, le premier trimestre affiche des résultats en baisse de près de 25% par rapport au premier trimestre 2022. Les bureaux ont sous-performé, notamment en Île-de-France où l'attentisme est particulièrement marqué. Le commerce est la seule classe d'actifs qui présente une performance supérieure à la moyenne sur 5 ans, grâce à de grandes transactions telles qu'Italie Deux, le 35-37 Avenue Montaigne, ou encore le portefeuille Markus.

Volume d'investissement en France

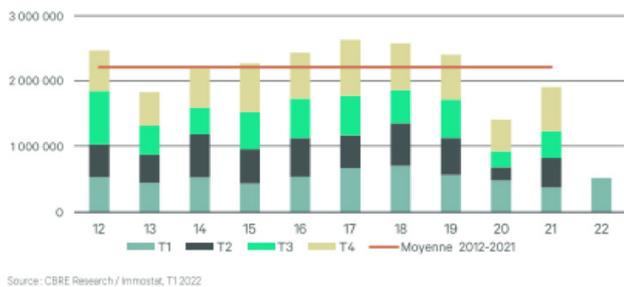


La logistique marque un recul par rapport à 2022, du fait de l'absence d'opérations supérieures à 100 millions d'euros sur ce trimestre. A noter que les transactions sur cette classe d'activité ont subi des décotes d'environ 20% suite à la hausse des taux en cours.

Répartition géographique des investissements

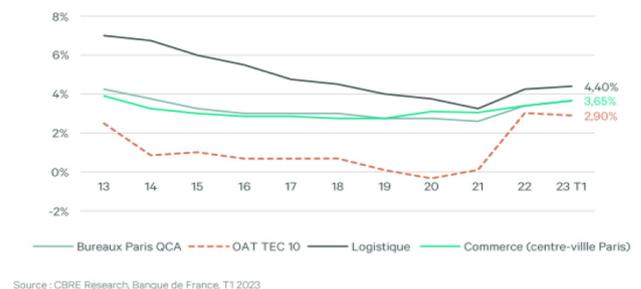


Évolution de la demande placée en Île-de-France



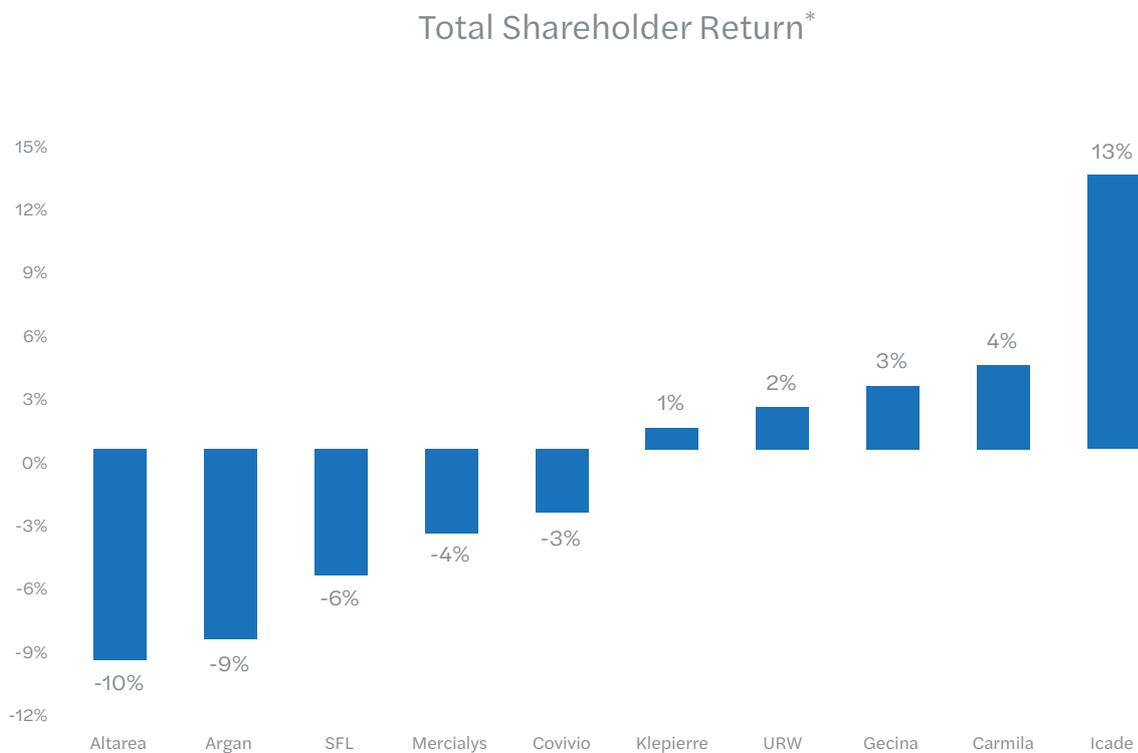
La demande placée en Île-de-France s'élève à 317 400 m² sur le premier trimestre 2023, en baisse de près de 40% sur un an, reflet d'un délai de décision qui s'allonge, d'une prudence accrue des investisseurs et d'une sélectivité grandissante. Les loyers faciaux continuent de progresser dans Paris notamment pour les immeubles de qualité.

Evolution des taux de rendement, OAT et Euribor



Les taux de rendement « prime » continuent leur hausse sur ce premier trimestre 2023, de manière plus ou moins importante selon les classes d'actifs et leur liquidité.

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 dégradés sur le premier trimestre 2023, cachant toutefois des disparités avec 4 foncières en hausse. Par ailleurs, 3 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

Contributeurs :

Yousra Merzouki Idrissi, Laetitia Duple, Juniors

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 95 pays et territoires à travers le monde, nous nous appuyons sur l'expertise de plus de 47 000 professionnels – plus de 30 000 au sein de notre partnership intégré et plus de 17 000 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 2023

mazars