

# QUELLE PERFORMANCE POUR LES FONCIÈRES COTÉES ?

NEWSLETTER MAI 2019 - RÉSULTATS DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

 MAZARS

« Après avoir atteint un niveau record en 2018, le volume d'investissement ralentit sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, avec un niveau qui reste cependant supérieur à la moyenne des dix dernières années. De très grandes opérations attendues dans les prochaines semaines laissent par ailleurs présager un volume annuel de l'ordre de 30 Mds€.

Bien que le secteur des bureaux concentre plus de la moitié des volumes, sa part apparaît en net recul par rapport à la moyenne décennale, au profit notamment des investissements sur le secteur Industriel et Logistique. Les zones Paris Centre Ouest et 1<sup>ère</sup> couronne restent les plus actives du marché francilien avec une nette progression de la 1<sup>ère</sup> couronne qui profite de la rareté des produits disponibles dans des secteurs plus reconnus. On observe sur ce 1<sup>er</sup> trimestre un recul de la demande placée en Ile de France par rapport à 2018, essentiellement lié au manque de transactions significatives (> 10 000 m<sup>2</sup>). Les volumes restent cependant élevés et supérieurs à la moyenne décennale.

Les performances des foncières sont inégales sur ce premier trimestre 2019 : tandis que certaines affichent une baisse de leurs revenus locatifs, conséquence de plans de cession ou de changements stratégiques, d'autres foncières présentent des croissances significatives suite à des opérations d'acquisition notamment à l'international, ou de fusion, avec la finalisation de l'opération d'acquisition de Westfield par Unibail-Rodamco et la fusion de Covivio et Beni Stabili. A périmètre constant, l'ensemble de notre panel affiche une hausse de leurs revenus locatifs, principalement sous l'effet de l'indexation et d'une activité locative dynamique.

Par ailleurs, l'ensemble des foncières de notre panel confirme les guidances annoncées au marché lors de la présentation des résultats 2018. Au-delà des enjeux constants d'innovation et de digitalisation, les foncières communiquent particulièrement sur leurs stratégies RSE sur ce 1<sup>er</sup> trimestre.

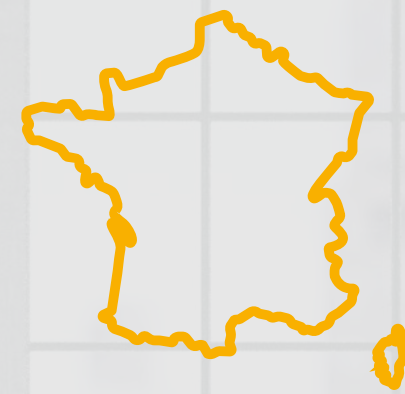
Bonne lecture !



**GILLES MAGNAN**

Associé, Immobilier, Membre du Comité Exécutif

**PANEL CONSTITUÉ  
DES FONCIÈRES COTÉES**  
AYANT PUBLIÉ LEURS RÉSULTATS T1 2019  
AU PLUS TARD LE 9 MAI 2019



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



**65 Mds€**

de capitalisation  
boursière



**161 Mds€**

de patrimoine  
(données au 31 décembre 2018)

QUELLE PERFORMANCE POUR LES FONCIÈRES COTÉES ?



## 1. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DONNÉES DU PANEL

T1 2019 (year-to-date) Données à 100%	MOYENNE PONDEREE	MOYENNE SIMPLE	ALTAREA COGEDIM	CARMILA	COVIVIO	GECINA	ICADE	KLEPIERRE	MERCIALYS	SFL	TERREÏS	URW
<b>REVENUS LOCATIFS</b>												
Revenus locatifs au T1 2019 (M€)	319,9	173,7	49,1	89,2	248,7	164,1	156,7	311,2	47,1	48,5	16,1	606,5
Variation à périmètre constant par rapport au T1 2018	2,7%	2,7%	2,3%	1,8%	3,3%	2,3%	2,7%	3,0%	3,4%	3,0%	N/C	N/C
Chiffre d'affaires consolidé au T1 2019 (M€)	546,2	410,2	592,5	N/C	N/C	N/C	302,1	330,7	N/C	48,5	N/C	777,4
<b>RENDEMENT ET PERFORMANCE BOURSIERE</b>												
Total Shareholder return	15,3%	16,9%	11,5%	6,2%	12,3%	18,9%	17,0%	19,5%	4,8%	8,6%	58,3%	12,4%
Cours de bourse au 31 mars 2019 (€)	103,5	81,7	184,8	17,2	94,6	131,6	75,5	31,2	12,5	66,0	57,0	146,8
Evolution du cours de bourse sur T1 2019	12,7%	15,6%	11,5%	6,2%	12,3%	16,5%	13,5%	15,6%	4,8%	8,6%	58,3%	8,4%
Capitalisation boursière (M€ - Don- nées au 29.04.2019)	6 537	6 537	3 024	2 567	7 264	10 137	5 679	9 956	1 079	3 034	1 439	21 192



### DÉLAIS DE PUBLICATION

Les 10 foncières de notre panel ont publié leur communiqué de presse sur leurs résultats trimestriels dans un délai compris entre 15 et 39 jours, avec un délai moyen de 22 jours (en baisse de 2 jours par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018).



### GUIDANCES DÉFINIES DANS LES COMMUNIQUÉS DE PRESSE

Sur les 10 foncières de notre panel, 7 communiquent sur leurs objectifs et confirment les objectifs annoncés lors de la publication des résultats de 2018.



## 2. ACTUALITÉS MARCHÉ

Avec 3,8 milliards d'euros engagés en France sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise est en baisse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 de 13% mais reste bien au dessus de la moyenne des dix dernières années.

Malgré un 1<sup>er</sup> trimestre mitigé, le volume d'investissement devrait être revu à la hausse sur les prochains trimestres avec des prévisions approchant les 30 milliards d'euros.

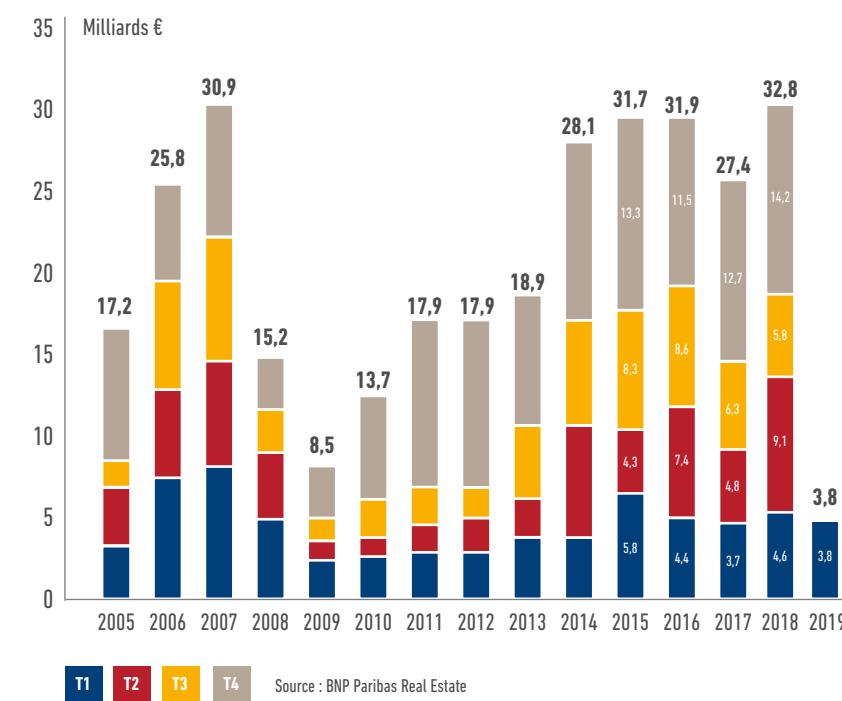
Alors qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, Paris concentrait plus de la moitié des investissements en volume, on observe au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 un report des investissements sur les

autres localisations du fait de la rareté des produits, avec par exemple des investissements en 1<sup>ère</sup> couronne qui dépassent ceux de Paris Centre Ouest.

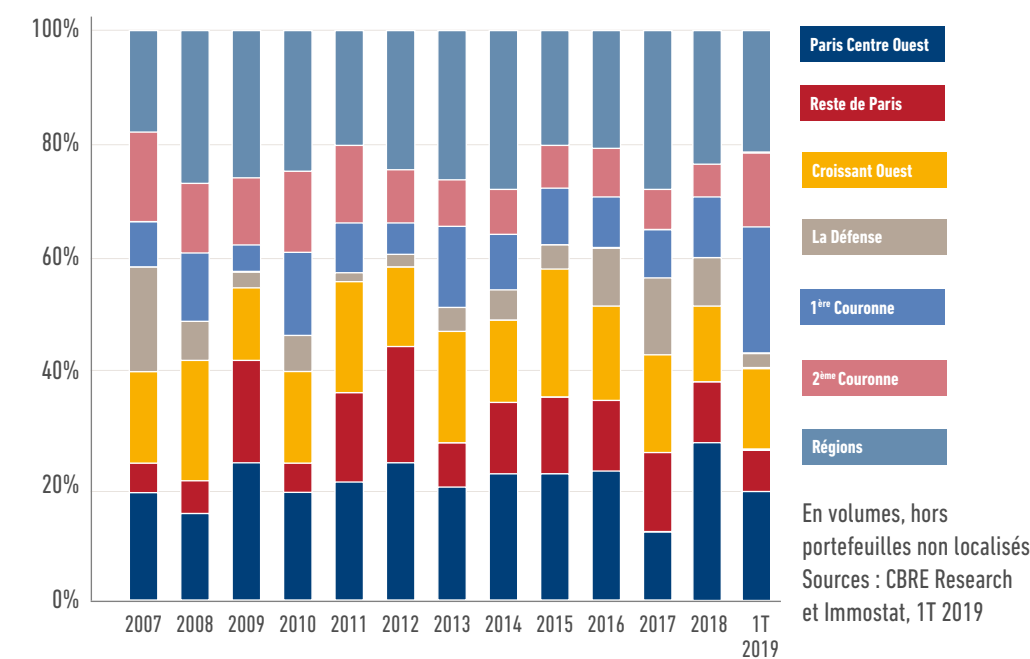
Les plus grandes transactions du trimestre sont de l'ordre de 190 millions d'euros, parmi lesquelles la vente de l'immeuble Le Spazio à Nanterre ou l'opération Sakura à Fontenay-sous-Bois.

Par ailleurs, bien que le secteur des bureaux concentre plus de la moitié des volumes avec 64% sur le 1<sup>er</sup> trimestre, sa part est en net recul par rapport à la moyenne long terme.

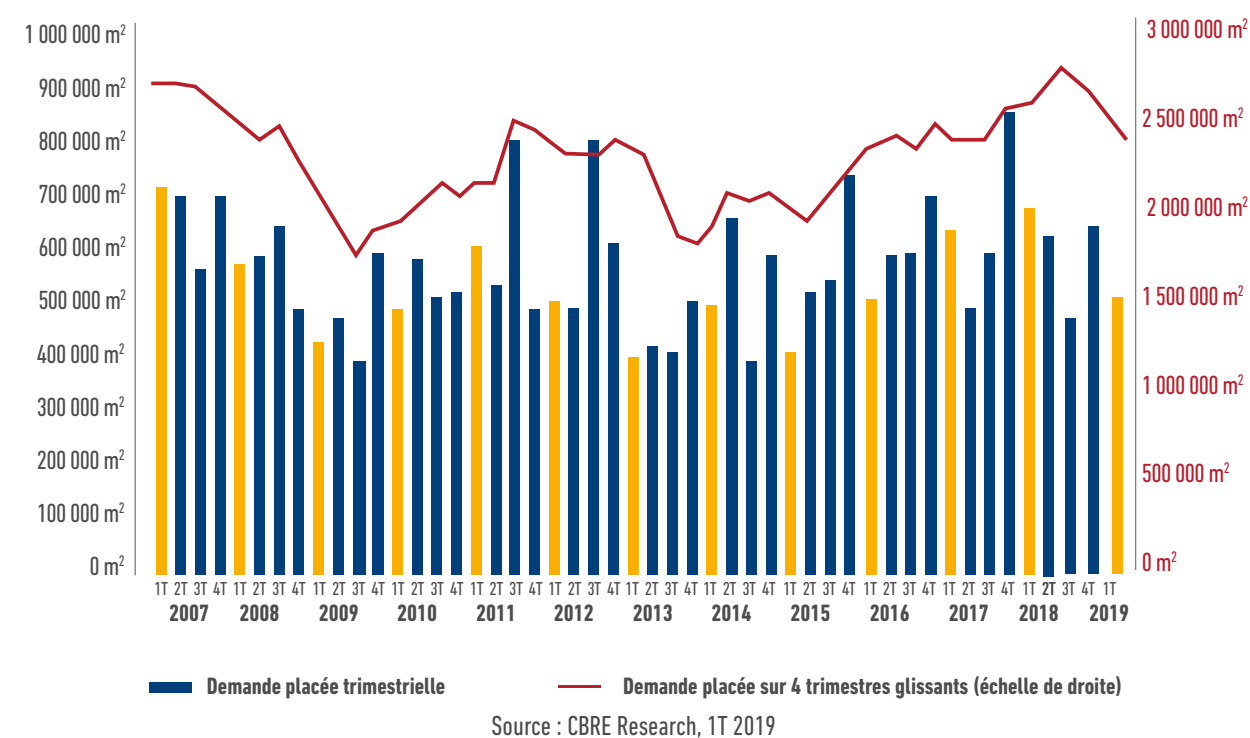
VOLUME D'INVESTISSEMENT EN FRANCE



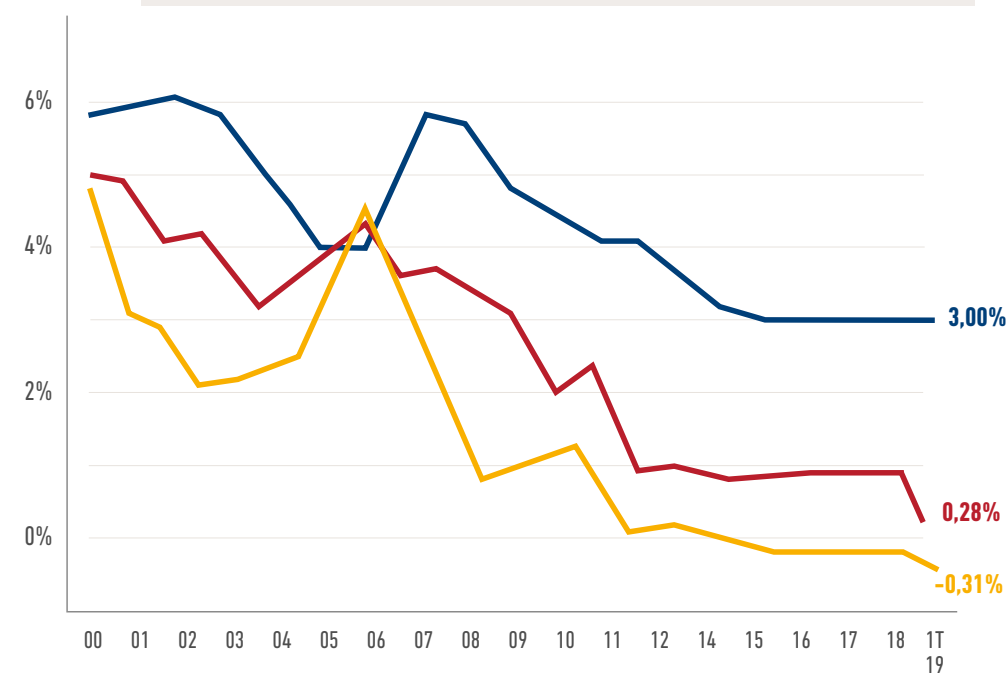
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEMENTS



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ÎLE DE FRANCE



ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT, OAT ET EURIBOR



Rendement prime bureaux Paris QCA  
OAT TEC 10  
Euribor 3 mois

En fin de période  
Source : CBRE Research, 1T 2019

Le recul de la demande placée en Ile-de-France sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est à rapprocher de deux années 2017 et 2018 exceptionnelles. Les volumes restent néanmoins supérieurs à l'année 2016 et à la moyenne décennale. Les transactions de plus de 10 000 m<sup>2</sup> sont particulièrement en baisse, avec 5 transactions sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 contre 11 sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Les foncières continuent de profiter d'un environnement favorable avec la décision de la Banque Centrale de prolonger sa politique de taux bas.

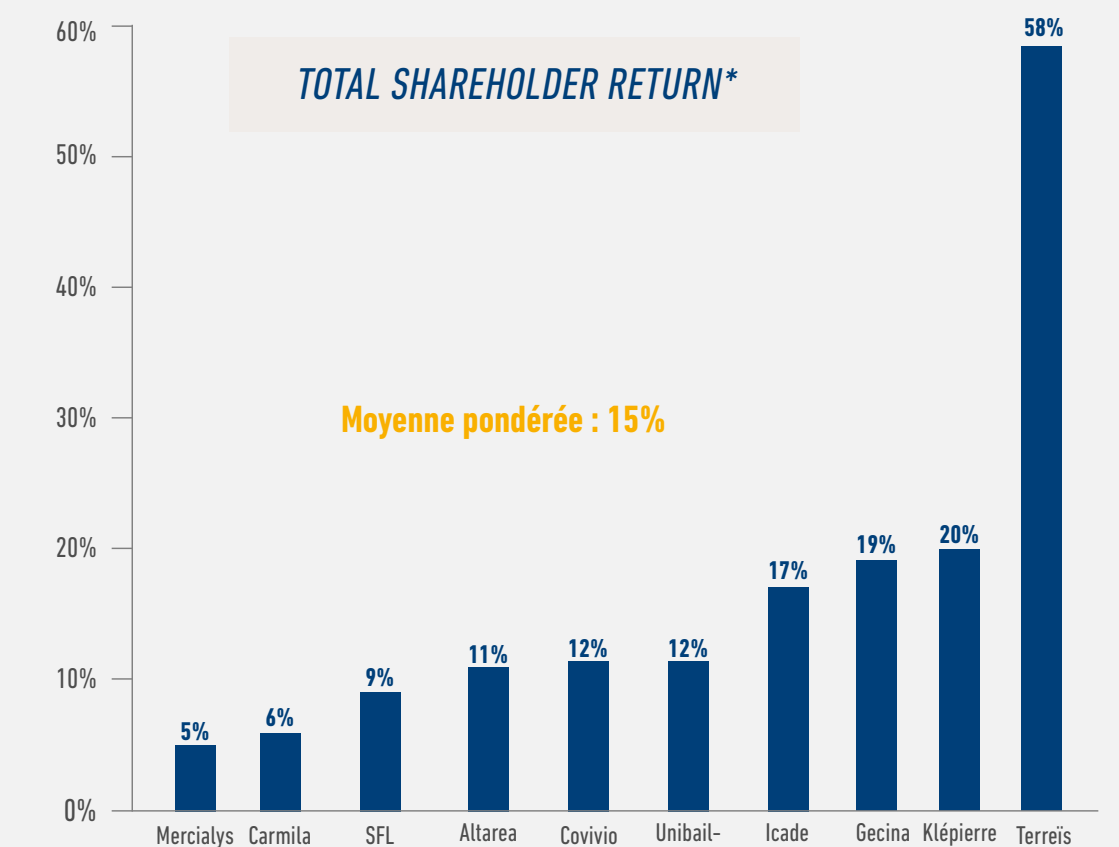
## 3. RENDEMENT ET PERFORMANCE BOURSIÈRE

L'analyse du Total Shareholder Return\* sur le premier trimestre 2019 fait ressortir une disparité entre foncières, avec des valeurs allant de +5% à +58%.

Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, on observe une hausse du cours de bourse moyenne de 15,6% pour les foncières de notre panel, à rapprocher également de la hausse de l'indice Euronext IEIF SIIC France sur la même période de 15,2%, en lien avec le report de la hausse des taux.

Le TSR de Terreïs est à mettre en lien avec l'annonce du lancement d'une offre publique de rachat d'actions à l'issue de la cession à Swiss Life AG d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Il s'explique par l'évolution du cours de bourse de la foncière sur le premier trimestre, celui-ci atteignant 57 euros au 31 mars 2019, soit le montant de l'ANR EPRA au 31 décembre 2018.

TOTAL SHAREHOLDER RETURN\*



\*(Dividende versé + Variation de cours de bourse) / Cours d'ouverture



## VOS CONTACTS



**GILLES MAGNAN**  
Associé, Immobilier, Membre du Comité Exécutif  
[gilles.magnan@mazars.fr](mailto:gilles.magnan@mazars.fr)  
Tél. : +33 (0)6 62 99 44 28



**JOHAN RODRIGUEZ**  
Senior Manager, Immobilier  
[johan.rodriguez@mazars.fr](mailto:johan.rodriguez@mazars.fr)  
Tél. : +33 (0)6 64 84 83 90



**JULIE LEFER**  
Manager, Immobilier  
[julie.lefer@mazars.fr](mailto:julie.lefer@mazars.fr)  
Tél. : + 33 (0)6 66 04 42 01



**RIM SKALLI**  
Manager, Immobilier  
[rim.skalli@mazars.fr](mailto:rim.skalli@mazars.fr)  
Tél. : + 33 (0)6 66 94 11 10



Mazars est une organisation internationale, intégrée et indépendante, spécialisée dans l'audit, le conseil ainsi que les services comptables, fiscaux et juridiques. Mazars est présent dans 89 pays et territoires et fédère les expertises de 23 000 professionnels qui accompagnent les grands groupes internationaux, ETI, PME et organismes publics à toutes les étapes de leur développement.