

Alerte média : Activité au 4^{ème} trimestre et sur l'ensemble de l'année 2022 | Prologis Europe

Bonjour,

Nous avons le plaisir de vous faire part de notre activité au quatrième trimestre 2022, de notre performance opérationnelle sur l'ensemble de l'année 2022 et de l'indice des loyers de Prologis Logistics pour Prologis Europe. Ce sommaire présente les grandes lignes de nos performances opérationnelles ainsi que certains de nos succès et faits marquants.

Ben Bannatyne, président de Prologis Europe commente :

« 2022 a été une année record pour Prologis. Les acquisitions effectuées dans les principales villes européennes tout au long de l'année nous permettent de fournir à nos clients des actifs immobiliers de qualité. Grâce à notre plateforme de solutions et de services innovants Prologis Essentials nous répondons aux enjeux opérationnels de nos clients..

En effet, nous continuons à privilégier nos clients et à mettre l'accent sur le partenariat dont ils ont besoin pour développer leur activité. Notre solide assise financière et nos solutions innovantes, en particulier dans le domaine de l'énergie, nous permettent d'anticiper à tout moment leurs besoins ».



Performances opérationnelles - 4^{ème} trimestre et ensemble de l'année 2022 (Europe) :

Total du portefeuille : 22,3 millions de mètres carrés*

Activité locative au T4 2022** :

- 622 416 m² de baux locatifs
- 154 961 m² de nouveaux baux
- 467 455 m² de baux renouvelés

Évolution des loyers au T4 :

+ 18 %***

Taux d'occupation sur l'année :

98,7 %

Activité locative pour l'ensemble de l'exercice 2022 :

- 3 451 415 m² de baux locatifs
- 849 493 m² de nouveaux baux
- 2 601 922 m² de baux renouvelés

*dont actifs opérationnels, en développement, en cours de cession, autres ainsi qu'acquisitions value-added/conversions value-added

** Au 31 décembre 2022

*** par rapport à la date de début du bail

Faits marquants de l'activité locative :

- **28 660 m²** au Prologis Park Grolsheim DC1, en Allemagne
- **6 566 m²** au Prologis Park Budapest-Harbor DC11, en Hongrie
- **5 736 m²** au Prologis Park San Fernando DC2, en Espagne

Déploiement des capitaux – 4^{ème} trimestre et exercice 2022 :

Nouvelles mises en chantier :

5 nouveaux chantiers ont été lancés au quatrième trimestre, représentant une superficie locative nette totale de 68 004 m² en République tchèque, en Pologne, en Slovaquie, en Italie et en Suède. Sur ces 5 nouveaux chantiers, 3 sont des projets clé-en-main d'une superficie totale de 35 396 m² (déjà loués dans leur totalité) et 2 sont des projets de développement spéculatif d'une superficie totale de 32 608 m² répondant directement à la demande croissante des clients.

En 2022, 31 projets ont été mis en chantier, pour une superficie locative nette totale de 747 673 m². 10 d'entre eux étaient des projets clé-en-main, représentant une superficie de 159 370 m², loués dans leur totalité et 21 des projets de développement spéculatif totalisant 588 303 m².

Acquisitions et cessions :

Au quatrième trimestre 2022, Prologis Europe a fait l'acquisition d'une propriété de 14 280 m² à Madrid, en Espagne, ce qui porte le total de nos acquisitions sur la période à 521 079 m² répartis en Italie, en Espagne, au Royaume-Uni, en Pologne et en Allemagne. La société a cédé un immeuble en Allemagne d'une superficie totale de 3 561 m² et 2 parcelles de terrain au Royaume-Uni et en Slovaquie, pour un total de 255 982 m².

Sur l'exercice 2022, la société a fait l'acquisition de 165 bâtiments totalisant 1 636 677 m² et de 21 parcelles de terrain totalisant 1 311 980 m² à travers l'Europe. Sur ce même exercice, nous avons cédé 4 immeubles d'une superficie totale de 82 758 m² et 6 parcelles de terrain d'une superficie totale de 677 644 m².

Ben Bannatyne, président de Prologis Europe ajoute :

« En 2022, nous avons renforcé notre portefeuille par le biais d'acquisitions substantielles et de livraisons de nouveaux projets sur les 12 marchés européens, intégrant ainsi une superficie record de 1 636 677 m². Ce faisant, nous sommes encore mieux placés pour répondre à la demande croissante d'espaces de qualité et sur-mesure de la part de nos clients, en particulier sur les marchés en tension et à forte croissance.

Tout en adhérant à nos stratégies opérationnelle et de déploiement des capitaux, nous continuons à innover au-delà de l'offre traditionnelle d'immobilier commercial. La plateforme Prologis Essentials offre désormais la prochaine génération de solutions pour répondre à certains des défis critiques auxquels nos clients sont confrontés en matière d'opérations, d'énergie, de développement durable, de mobilité et de main-d'œuvre.

Au regard de la performance du quatrième trimestre 2022 et des données de l'indice des loyers, nous sommes raisonnablement optimistes pour 2023. Nous continuons à collaborer avec nos clients et nos équipes sur le terrain pour surmonter les défis qui accompagnent la restructuration en cours des chaînes d'approvisionnement mondiales. »

Encadré contenant l'analyse d'Eva van der Pluijm-Kok, vice-présidente, Research & Strategy chez Prologis Europe:

Sur la base des données de notre [Indice Prologis des loyers de l'immobilier logistique, édition 2022](#), nous prévoyons un ralentissement de la demande cyclique en 2023, compte tenu de l'inflation et de ses répercussions sur la forte hausse des coûts de construction et des matières premières, ainsi que de la crise énergétique liée au conflit actuel entre l'Ukraine et la Russie. Malgré tout, la demande d'immobilier logistique, en particulier dans les zones urbaines, reste très élevée dans toute l'Europe.

En 2022, les loyers européens ont progressé à un rythme record (+15 % en glissement annuel), tandis que le taux d'inoccupation moyen du marché en fin d'année 2022 est ressorti très légèrement supérieur à son plancher historique de 2,6 %. Pour Prologis, le taux d'inoccupation en fin d'année 2022 est encore plus faible, soit 1,3 %. Les mises en chantier ont ralenti en 2022 et la baisse du nombre d'achèvements devrait coïncider avec une demande plus faible, ne permettant qu'une hausse modérée du taux d'inoccupation.

Nos clients continuent de privilégier la flexibilité par rapport à de faibles niveaux de stocks. Les facteurs structurels de la demande – notamment la construction de structures capables de renforcer les capacités de commerce en ligne, la délocalisation proche (« nearshoring ») et la croissance des stocks – associés aux barrières réglementaires limitant l'expansion des espaces ont incité les entreprises à prendre des décisions rapides pour sécuriser la superficie dont elles ont besoin dans des emplacements « prime », qui devraient rester insuffisamment approvisionnés.

Téléchargez les images [ici](#)

Informations et ressources supplémentaires :

- Recherche : [Indice Prologis 2022 des loyers de l'immobilier logistique](#)
- Recherche : [Face à la forte demande, l'indicateur *True Month of Supply* tombe à son plus bas niveau](#)
- Recherche : [Flux de biens immobiliers à venir, mis à jour le 22 novembre 2022](#)
- [Rapport ESG Prologis 2021-2022](#)
- Prologis est la première société d'investissement immobilier (REIT) dans le classement 2022 [Global 100 Most Sustainable Corporations in the World \(les 100 entreprises mondiales les plus durables en 2022\)](#).
- Communiqué de presse : [Prologis annonce de solides résultats pour le quatrième trimestre et l'ensemble de l'exercice 2022](#)
- Communiqué de presse : [Prologis étoffe son portefeuille d'actifs urbains disponibles dans sept pays européens suite à l'acquisition des actifs initiaux de Crossbay](#)
- [Prologis Groundbreakers 2022](#)

Si vous souhaitez vous entretenir avec un porte-parole Prologis afin d'évoquer certains points de cette alerte média, n'hésitez pas à nous contacter.

Contacts média

Agence Shan

Laetitia BAUDON-CIVET
Directrice conseil
01 44 50 58 79 - 06 16 39 76 88
laetitia.baudon@shan.fr

Léona PINTO
Consultante
01 44 50 57 06 - 06 28 03 68 32
leona.pinto@shan.fr