

Performance et activité en Europe de Prologis au 4^{ème} trimestre et sur l'ensemble de l'année 2023

Prologis Europe

Prologis Europe est heureux de vous présenter les résultats de son activité en Europe au 4^{ème} trimestre et sur l'ensemble de l'année 2023. Cette synthèse présente les grandes lignes de nos performances opérationnelles, ainsi que certains de ses succès et faits marquants lors de l'année écoulée.



Ben Bannatyne,

président de Prologis Europe commente :

« Nous avons clôturé le quatrième trimestre 2023 avec un nombre significatif de projets en phase de développement, une dynamique saine du développement de l'activité et des niveaux de vacance bien inférieurs à la moyenne du marché.

Au vu des conditions actuelles, la demande d'espaces logistiques de qualité et durables reste vigoureuse, en particulier sur les marchés tendus tels que le Royaume-Uni, les Pays-Bas et l'Allemagne. Plus largement, pour tous les marchés européens, nous continuons de mettre l'accent sur le succès de développement de nos clients, en leur fournissant des solutions adéquates grâce à notre plateforme [Prologis Essentials](#), leader sur le marché, à notre réserve foncière stratégique et à la meilleure équipe de professionnels du secteur ».

Performances opérationnelles - 4^{ème} trimestre 2023 et exercice 2023 :

Total du portefeuille :	22,5 millions m ² *
Activité locative au 4 ^{ème} trimestre :	637 075 m ² **
Nouveaux baux :	160 796 m ²
Baux renouvelés :	476 279 m ²
Taux d'occupation au T4 :	97,7 %
Évolution des loyers au T4 :	34,4 %**
Évolution des loyers sur l'ensemble de l'année :	27,3 %**

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

** par rapport à la date de début du bail

Faits marquants de l'activité locative au 4^{ème} trimestre 2023 :

30 501 m² au Prologis Park Coventry DC10, pour IFCO Systems au Royaume-Uni.

21 868 m² au Prologis Park Plessis Pate DC1, pour Alive Events en France.

19 779 m² au Prologis Park Dabrowa DC1C, pour BCUBE Poland Services Sp. z o.o. en Pologne.

13 823 m² au Prologis Park Moissy DC5, pour EXPERIS France en France.

Déploiement des capitaux – 4^{ème} trimestre et exercice 2023 :

Mises en développement :

- Au total, notre activité de développement a concerné **137 833** mètres carrés au 4^{ème} trimestre, répartis entre la République tchèque, la Pologne, l'Allemagne, l'Italie et le Royaume-Uni, dont **55,6%** de bâtiments clé-en-main.
- En 2023, nous avons supervisé 26 développements pour un total de **356 545** mètres carrés², dont **60,3%** de projets clé en main.

Quelques observations de Ben Bannatyne :

Président de Prologis Europe

« Au cours des 12 derniers mois, notre activité Prologis Essentials a de plus en plus permis et assuré une continuité essentielle aux besoins opérationnels croissants de nos clients. Nous comprenons que les exigences locales telles que les autorisations de permis sont de plus en plus liées à la vision ESG et à un impact social mesurable. C'est pourquoi nos solutions dans les domaines opérationnels, de l'énergie et du développement durable, de la mobilité et de la main-d'œuvre continuent d'évoluer pour continuer d'anticiper les tendances à venir. Dans le domaine de l'énergie, par exemple, nous avons terminé l'année en beauté en atteignant la moitié de l'objectif de 500 MW de production d'électricité issus de panneaux photovoltaïques sur toiture et destockage par batterie. Cette trajectoire nous place sur les bons rails pour dépasser notre propre objectif de 1 GW d'ici 2025 ».

Note d'Eva van der Pluijm-Kok

Vice-présidente de Prologis EU Research

Prologis a publié son étude annuelle Seven Predictions pour l'année à venir. Selon nos projections, 2024 sera une année de croissance soutenue de la demande, d'offre limitée, d'évolution technologique des installations logistiques et de revirement du cycle des marchés financiers.

Ce que nous prévoyons pour 2024 :

1. Si l'on considère une croissance à deux chiffres du trafic portuaire et routier, le déclin du fret à l'échelle mondiale devrait s'inverser.
2. Le ralentissement du secteur de la construction va s'intensifier, et les mises en chantier à l'échelle mondiale vont atteindre leur niveau le plus bas depuis la crise financière de 2008.
3. L'Amérique latine a enregistré une demande record qui va se poursuivre en 2024, en particulier au Mexique, à mesure que les capacités de production délocalisées dans les pays proches entrent en service.
4. L'absorption nette en Chine atteindra son deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré, ce qui contribuera à résorber l'offre excédentaire de ces dernières années.
5. Les technologies, en particulier l'intelligence artificielle, vont accentuer les besoins énergétiques des installations logistiques, incitant les propriétaires d'entrepôts à doubler leur capacité photovoltaïque.
6. La baisse des taux d'intérêt va permettre de doubler le financement de l'immobilier par des fonds de private equity en 2024.
7. Les taux de capitalisation européens devraient se resserrer mais vont commencer à augmenter en Asie.

[Lire le rapport dans son intégralité](#)

GROUNDBREAKERS 2024 à LONDRES

2024 offre également des opportunités prometteuses : pour la première fois, notre événement phare dédié au leadership éclairé, GROUNDBREAKERS, aura lieu pour la première fois en Europe ! Il se tiendra à Londres en octobre et nous nous préparons à en faire un événement unique en son genre, avec la venue de leaders européens pour aborder de façon approfondie des sujets d'actualité tels que l'innovation en matière de durabilité énergétique, d'IA et de chaînes d'approvisionnement. [Inscrivez-vous à la liste de diffusion pour recevoir les mises à jour](#) et réserver votre place dès l'ouverture des inscriptions.

Informations et ressources :

- [Enregistrement vidéo de la conférence téléphonique sur les résultats de Prologis](#)
- Communiqué de presse : [Publication des résultats de Prologis pour le quatrième trimestre et l'ensemble de l'exercice 2023](#)
- Communiqué de presse : [Derniers dividendes trimestriels de Prologis](#)
- Progrès en matière de production d'énergie photovoltaïque : [Prologis génère désormais 500 MW grâce à ses installations photovoltaïques en toiture](#), soit la moitié de son objectif de 1 GW d'ici 2025
- Certification « Zéro carbone » : [Le Prologis Park Eindhoven DC4 obtient la première certification « zéro carbone » au monde pour un bâtiment logistique](#)
- Rapport ESG : [Rapport ESG 2022-2023](#)
- GROUNDBREAKERS 2024 : [Consultez notre site Internet pour réserver votre place dès l'ouverture des inscriptions ou visionnez les retransmissions de 2023.](#)
- Tendances : [Quatre forces qui façonnent le cycle des actifs immobiliers logistiques](#) (Oct. 2023)
- Tendances : [Sept prévisions pour l'offre en 2024](#) (Déc. 2023)
- Plateforme complète de solutions d'entreposage : [En savoir plus sur la plateforme Essentials de Prologis.](#)

À propos de Prologis

Prologis Inc. est leader mondial de l'immobilier logistique agissant sur des marchés très fermés, à forte croissance. Au 31 décembre 2023, Prologis possédait ou avait des intérêts, sur une base consolidée ou à travers des co-investissements, dans des biens immobiliers et des projets de développement dont la surface totalisait environ 115 millions de mètres carrés dans 19 pays. Prologis loue des plateformes logistiques modernes à environ 6 700 clients répartis dans deux grandes catégories : le B2B et la vente au détail/en ligne.

Déclarations prospectives

Les informations contenues dans ce document qui ne sont pas des faits historiques constituent des déclarations prospectives au sens de la section 27A du Securities Act de 1933, tel que modifié, et de la section 21E du Securities Exchange Act de 1934, tel que modifié. Ces déclarations prospectives reposent sur les anticipations, estimations et projections actuelles concernant le secteur et les marchés sur lesquels nous opérons, ainsi que sur les convictions et hypothèses de la direction. Ces déclarations comportent des incertitudes susceptibles d'avoir une incidence marquée sur nos résultats financiers. Des termes tels que « s'attendre à », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « croire », « chercher » et « estimer », y compris des variations de ces termes et d'autres expressions similaires, sont destinés à identifier ces déclarations prospectives, qui ne sont généralement pas de nature historique. Toutes les déclarations qui concernent les performances opérationnelles, des événements ou des évolutions que nous attendons ou prévoyons pour l'avenir - y compris les déclarations relatives à la croissance des loyers et des taux d'occupation, à l'activité de développement, à l'activité de contribution et d'utilisation, au contexte global dans les régions où nous opérons, à notre dette, à la structure de notre capital et à notre situation financière, à notre capacité à créer de nouveaux co-investissements et à la disponibilité du capital dans les structures de co-investissement existantes ou nouvelles - sont des déclarations prospectives. Ces déclarations ne sont pas des garanties de performances futures et impliquent certains risques, incertitudes et hypothèses difficiles à prévoir. Bien que nous pensions que les anticipations reflétées dans des déclarations prospectives reposent sur des hypothèses raisonnables, nous ne pouvons donner aucune garantie que ces anticipations se concrétisent et, par conséquent, les résultats réels peuvent différer sensiblement de ce qui est exprimé

ou prévu dans ces déclarations prévisionnelles. Parmi les facteurs susceptibles d'affecter les résultats, on peut citer, sans s'y limiter : (i) les contextes économiques et politiques nationaux, internationaux, régionaux et locaux ; (ii) l'évolution des marchés financiers internationaux, des taux d'intérêt et des taux de change ; (iii) la concurrence accrue ou imprévue en relation avec nos biens ; (iv) les risques associés aux acquisitions, aux cessions et au développement des biens ; (v) le maintien du statut de REIT, les structures fiscales et l'évolution des lois et des taux d'imposition ; (vi) la disponibilité des financements et des capitaux, nos niveaux d'endettement et nos notations de crédit ; (vii) les risques liés à nos investissements dans nos structures de coentreprise, y compris notre capacité à en créer de nouvelles ; (viii) les risques liés aux activités menées à l'international, y compris les risques de change ; (ix) les incertitudes environnementales, y compris les risques de catastrophes naturelles ; (x) les risques liés à la pandémie actuelle de coronavirus ; et (xi) les facteurs supplémentaires abordés dans les rapports déposés auprès de la Securities and Exchange Commission sous la rubrique « Facteurs de risque ». Nous ne nous engageons pas à mettre à jour les déclarations prospectives figurant dans le présent document, sauf si la loi l'exige.

**Des questions
supplémentaires
et des demandes
d'entretien ?**

Veillez contacter :

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

Guillaume Duhamel
Consultant senior
01 44 50 57 06
06 13 81 00 92
Guillaume.duhamel@shan.fr