

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES DÉCOTES DE HOLDINGS ET DES DÉCOTES DE FONCIÈRES

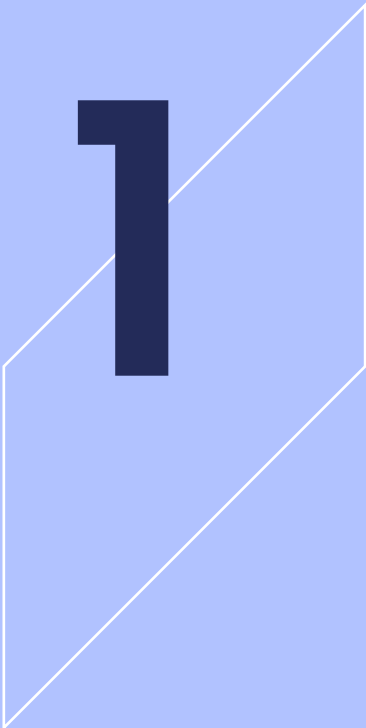
Septembre 2026



TABLE DES MATIÈRES

1	Propos introductif sur les décotes de holdings et les décotes de foncières	3
2	Analyse de l'évolution des décotes de holdings	7
3	Analyse de l'évolution des décotes de foncières	11
4	À propos de Finexsi	15





1

PROPOS INTRODUCTIF SUR LES DÉCOTES DE HOLDINGS ET LES DÉCOTES DE FONCIÈRES

FINEXSI présente son étude sur l'évolution des primes et décotes observées sur le cours de bourse de sociétés holdings¹ et de sociétés foncières cotées, par rapport à leur actif net réévalué (ANR) publié.

L'étude, réalisée en septembre 2026, porte sur un échantillon représentatif de sociétés holdings européennes et de sociétés foncières françaises.

L'ANR d'une société holding ou d'une société foncière correspond à une estimation de la valeur réelle de ses capitaux propres. Celui-ci est déterminé en évaluant distinctement, puis en sommant, la valeur réelle des différents actifs et passifs détenus :

- **La valeur réelle des actifs cotés détenus est généralement déterminée sur la base de leur cours de bourse.**
- Concernant la valeur réelle des actifs non cotés, diverses approches peuvent être mises en œuvre selon la nature et le profil de l'actif concerné, parmi lesquelles (i) la référence au prix d'acquisition ou à une transaction récente sur le capital, (ii) les approches analogiques fondées sur des multiples de comparables boursiers ou transactionnels, (iii) l'actualisation des flux futurs de trésorerie, (iv) la référence aux valeurs d'expertises (pour les actifs immobiliers) ou, (v) la valeur liquidative (pour les investissements dans les fonds).

L'ANR est un indicateur de performance et de création de valeur dans le temps pour les investisseurs, publié par les sociétés à des fins de communication financière ou pour satisfaire à des exigences réglementaires.

La plupart des holdings et des foncières cotées extériorisent actuellement une décote par rapport à la valeur de leur ANR, c'est-à-dire un cours de leur action inférieur à leur ANR par action.

Pour les sociétés holdings, cette décote peut s'expliquer à la fois par des éléments relatifs à la stratégie d'investissement (classe d'actifs, secteur, taille, cotation, géographie, détention minoritaire / majoritaire, etc.) et par des éléments structurels liés aux caractéristiques intrinsèques de la société holding parmi lesquels on peut notamment citer :

- La **complexité** des structures actionnariales ;
- Les **frais de fonctionnement** qui peuvent être considérés comme trop élevés ;
- Les **frottements fiscaux** liés à l'imposition des plus-values en cas de cessions d'actifs ;
- L'**absence de synergies** entre les actifs détenus par la société holding ;
- L'**illiquidité des participations** détenues par la société holding ;
- La **faible liquidité des titres des sociétés holding cotées** (notamment familiales), avec un effet qui peut être accentué en cas de cascades de holdings ;
- L' d'arbitrer au sein des actifs détenus par la holding...

On peut également relever que le niveau de décote des sociétés holding peut dépendre du mode de calcul de l'ANR, celui-ci n'étant pas normé, contrairement aux sociétés foncières qui utilisent les règles de calculs harmonisées par l'EPRA.

¹ Une société holding peut se définir comme une société dont l'activité principale consiste à détenir des participations majoritaires ou minoritaires, à les gérer dans une perspective financière ou de contrôle, et dont l'essentiel de ses revenus provient de ces dernières. Elle se différencie en cela d'un conglomérat qui est une entreprise visant la diversification de ses activités dans des domaines divers et souvent non liés entre eux, dans une logique de développement à long terme, en conservant le contrôle de ses actifs.

AVANT-PROPOS 2/2

Pour les sociétés foncières, les décotes observées peuvent notamment s'expliquer par les raisons suivantes :

- Le **délai** lié à la cession des actifs ;
- Le **taux de vacance** des actifs ;
- La **typologie des actifs** détenus et les perspectives ;
- La **fiscalité** sur les plus-values latentes (sauf régime SIIC) ;

Plus généralement, le décalage entre les ANR publiés et la perception du marché, ainsi que la volatilité des marchés financiers, sont susceptibles d'avoir une incidence sur les niveaux de décotes observés.



Les décotes de holding et de foncières sont donc complexes à analyser car elles sont la résultante d'un grand nombre de facteurs dont l'impact individuel est difficile à appréhender.

Le niveau de décote observé sur les holdings cotées peut cependant être utilisé comme référence pour l'évaluation de sociétés holding non cotées en tenant compte des caractéristiques propres à la société évaluée.

Le principe d'une décote de holding est accepté par l'administration fiscale qui considère dans son guide¹ qu'il est « communément admis que la valeur de ces sociétés correspond à leur valeur patrimoniale diminuée d'une décote dite de holding », laquelle est définie comme étant « une décote globale destinée à couvrir plusieurs facteurs susceptibles d'affecter la valeur de la société dont :

- l'**illiquidité** de ses actifs qui peut inclure l'illiquidité liée à la détention d'une participation minoritaire (en prenant garde aux titres dilutifs) ;
- le **coût de fonctionnement** de la holding (dont la rémunération du management) ;
- la **complexité de la structure du groupe** si elle se justifie ;
- la **fiscalité latente** ;
- l'**endettement** ;
- le **caractère minoritaire du paquet de titres transmis.** »

Le même principe peut être suivi pour l'évaluation de sociétés foncières non cotées.

¹L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés, juin 2026.

MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DES DÉCOTES

Décotes de Holdings

Dans cette étude, les décotes sont déterminées par rapport à la moyenne 5 jours des cours de clôture suivant la date de publication de l'ANR, de sorte que les cours de bourse retenus pour le calcul des décotes puissent intégrer l'information publique disponible sur l'ANR de la société concernée (selon la théorie des marchés efficients).

L'utilisation d'une moyenne 5 jours des cours de clôture laisse le temps au marché de réagir et d'analyser la publication de l'ANR.

A titre d'illustration, si l'ANR au 31 décembre N est publié le 31 mars N+1, la décote sera calculée par rapport à la moyenne 5 jours des cours de clôture suivant le 31 mars N+1. Dans la présentation qui suit, la décote ainsi déterminée est positionnée au 31 décembre N.

Les décotes sont déterminées selon une périodicité trimestrielle ou semestrielle en fonction de la fréquence de publication de chaque société.

Pour les holdings dont la fréquence de publication de l'ANR est uniquement semestrielle, le niveau de décote constaté à cette date est conservé pour les analyses trimestrielles.

Décotes des sociétés foncières

Pour les mêmes raisons, les décotes des sociétés foncières sont déterminées par rapport à la moyenne 5 jours des cours de clôture suivant la date de publication de l'ANR, selon une périodicité semestrielle.

L'ANR retenu pour calculer les décotes des sociétés foncières est l'ANR EPRA NTA¹.

¹ L'ANR EPRA NTA correspond à l'ANR « Net Tangible Assets » défini par l'EPRA (European Public Real estate Association). Celui-ci reflète uniquement la valeur des actifs corporels et suppose que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés et droits de mutation inévitables. Cette méthode permet de refléter une vision de la valeur des actifs du portefeuille ajusté des plus ou moins-values.

À la suite de la publication d'une nouvelle version des Best Practices Recommendations de l'EPRA en octobre 2019, la présentation et le calcul de l'ANR ont été modifiés à compter de 2020 avec l'introduction de 3 nouveaux indicateurs : l'ANR NRV, l'ANR NTA et l'ANR NDV. Pour les données des sociétés du panel antérieures à la première application de la nouvelle norme EPRA, nous avons procédé à une réconciliation des données entre l'ancienne méthodologie EPRA et la nouvelle afin d'obtenir des ANR EPRA NTA sur toute la période considérée.



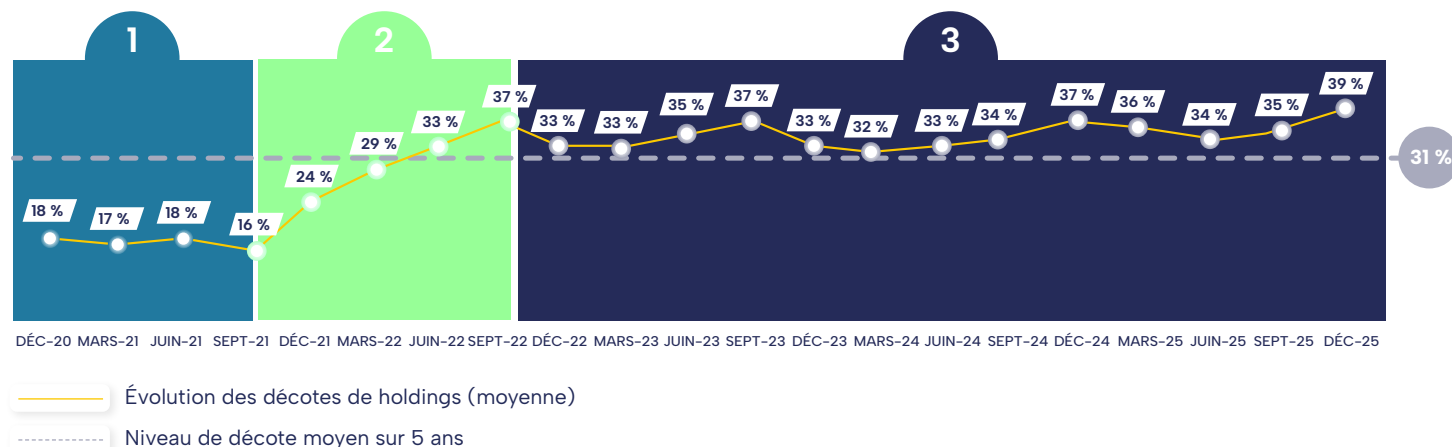
2

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES DÉCOTES DE HOLDINGS

DÉCOTES DE HOLDINGS 1/2

FIGURE 1

Evolution de la décote moyenne cours de bourse/ANR d'un échantillon représentatif de holdings cotées.



Sources : Communication financière des sociétés, Capital IQ

DÉCOTES DE HOLDINGS 2/2

Commentaires :

L'échantillon est constitué de 14 sociétés holdings (présentées ci-après) admises aux négociations sur des marchés réglementés européens.

- La décote moyenne observée sur le cours de bourse par rapport à l'ANR calculé à fin décembre 2025 se situe à 39%, soit un niveau supérieur à la moyenne 5 ans (31%).

- Il convient d'analyser l'évolution des décotes au regard notamment du contexte macroéconomique et boursier sur cette période :

1 > Entre décembre 2020 et septembre 2021, le niveau de décote est relativement limité et stable (autour de 17%), dans un contexte où les cours de bourse ont été soutenus par les politiques budgétaires et monétaires accommodantes des gouvernements et de la Banque Centrale Européenne en réponse aux conséquences de la crise sanitaire ;

2 > Entre septembre 2021 et septembre 2022, la décote moyenne de l'échantillon connaît une phase de hausse (+19 pts). Cette évolution est à mettre en regard de la baisse des cours de bourse dans un contexte d'inflation, de tensions géopolitiques et de remontée des taux d'intérêts ;

3 > Entre septembre 2022 et décembre 2025, la décote moyenne de l'échantillon est restée à un niveau élevé, fluctuant dans une fourchette comprise entre 32% et 39%, l'ANR et le cours de bourse moyen de l'échantillon ayant évolué dans des proportions relativement similaires.

PRESENTATION DE L'ÉCHANTILLON DE HOLDINGS ^{1/2}

Les critères de sélection de l'échantillon de sociétés holdings sont les suivants :

- Société **holding cotée en Europe** et **ayant son siège social en Europe** ;
- Rotation du capital flottant **supérieure à 10% au cours des 12 derniers mois** ;
- **Publication régulière d'un ANR** (a minima semestriellement) exploitable pour les besoins de nos analyses.

FIGURE 2

Présentation de l'échantillon de holdings cotées.

Sociétés	Wendel	Eurazeo	Peugeot Invest	Exor	Groupe Bruxelles Lambert	Bureau Veritas	Oakley	HG Capital Trust	Brederode	GIMV	Compagnie du Bois Sauvage	Pantheon International	Sofina	Partners Group
														
Secteur d'activité des principales participations	Médical													
	Biens de consommation													
	Technologie													
	Industrie													
	Finance													
	Services													
Actif dominant*	Bureau Veritas (n.c)	n.a	Stellantis (n.c)	Ferrari (n.c)	n.a	Plastic Omnium (c)	n.a	n.a	n.a	n.a	Neuhaus (c) Jeff de Bruges (c)	n.a	n.a	n.a

* Analyse Finexi selon le niveau de contribution des différentes participations au chiffre d'affaires consolidé de la holding et selon la communication financière de cette dernière.

(n.c = participation non contrôlée par la holding ; c = participation contrôlée par la holding ; n.a = non applicable)



PRESENTATION DE L'ÉCHANTILLON DE HOLDINGS 2/2

FIGURE 3

ANR (en m€) et capitalisation boursière (en m€) au 31/12/2025 de l'échantillon de holdings cotées (calculs selon la méthode décrite ci-avant)

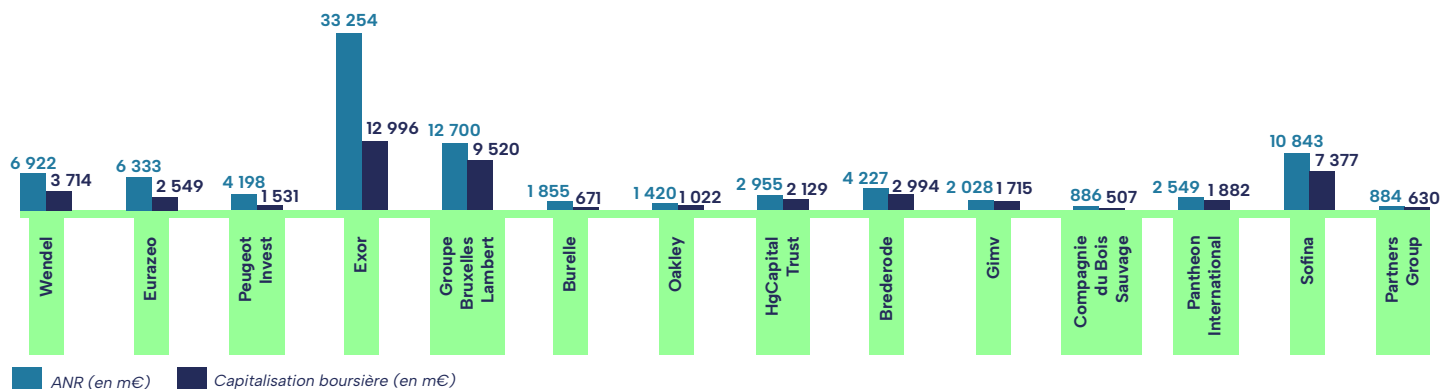
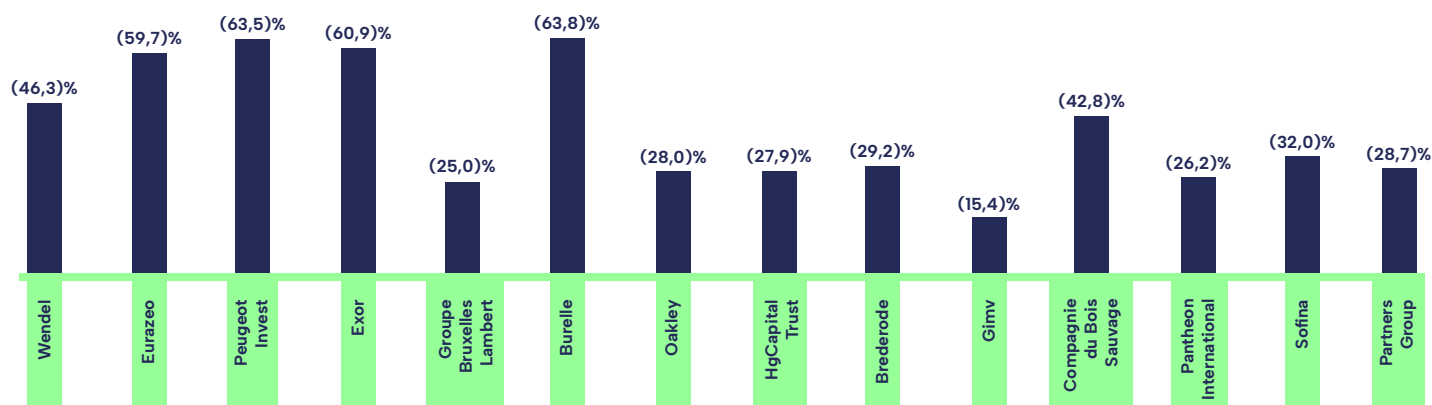


FIGURE 4

Décote au 31/12/2025 de l'échantillon de holdings cotées (calculs selon la méthode décrite ci-avant)





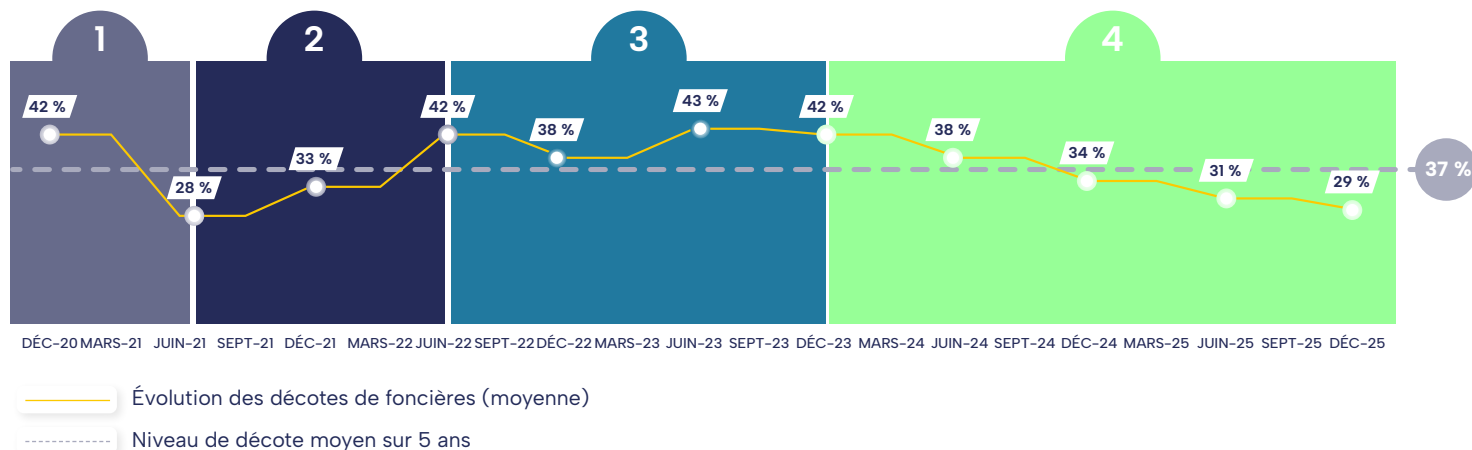
3

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES DÉCOTES DE FONCIÈRES

DÉCOTES DE FONCIÈRES 1/2

FIGURE 5

Evolution de la décote moyenne cours de bourse/ANR d'un échantillon représentatif de foncières cotées¹.



Sources : Communication financière des sociétés, Capital IQ

¹Société Foncière Lyonnaise, retenue dans notre échantillon en 2025, a été exclue à compter de la présente publication dans la mesure où ses actions ont été radiées de la bourse de Paris en septembre 2025 en suite de sa fusion avec Colonial. Les niveaux de décotes historiques présentés ci-dessus ont été par conséquent retraités de cette société sur l'ensemble de la période analysée (du 31/12/2020 au 31/12/2025).

DÉCOTES DE FONCIÈRES 2/2

Commentaires :

L'échantillon est constitué de 9 foncières (présentées ci-après) admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris.

- La décote moyenne observée sur le cours de bourse par rapport à l'ANR EPRA NTA publié en décembre 2025 se situe à 29%, soit un niveau inférieur à la moyenne 5 ans (37%).

- Il convient d'analyser l'évolution des décotes au regard notamment du contexte macroéconomique et boursier sur cette période² :

1 > De décembre 2020 à juin 2021, la décote moyenne de l'échantillon apparaît en nette baisse (-14 pts) en raison de l'appréciation des cours de bourse soutenus par les politiques monétaires et budgétaires accommodantes et d'une stabilité de l'ANR moyen ;

2 > Entre juin 2021 et juin 2022, la décote moyenne de l'échantillon connaît une nouvelle phase de hausse (+14 pts) pour s'établir à 42%, en lien avec la baisse des cours de bourse dans un contexte d'inflation, de tensions géopolitiques et de remontée des taux d'intérêts ;

3 > Entre juin 2022 et décembre 2023, la décote moyenne de l'échantillon est restée stable, l'ANR et le cours de bourse moyen de l'échantillon ayant évolué dans des proportions similaires.

4 > Entre décembre 2023 et décembre 2025, la décote moyenne de l'échantillon ressort en nette baisse (-13 pts) en raison de la hausse des cours de bourse des foncières dans un contexte de cycle baissier des taux directeurs à partir de juin 2024 (8 baisses de taux entre juin 2024 et juin 2025).

²L'incidence du contexte macroéconomique et boursier n'est pas la même pour les foncières que pour les holdings en raison des différences de classes d'actifs, de périmètre (France uniquement pour les foncières) et de date de publication des ANR.

PRESENTATION DE L'ÉCHANTILLON DE FONCIÈRES 1/2

Les critères de sélection de l'échantillon de foncières sont les suivants :

- Société foncière **cotée en France** et **ayant son siège social en France** ;
- Rotation du capital flottant **supérieure à 10% au cours des 12 derniers mois** ;
- **Publication régulière d'un ANR** (a minima semestriellement) exploitable pour les besoins de nos analyses ;
- Détention d'un patrimoine **principalement composé de bureaux ou de commerces**.

FIGURE 6

Présentation de l'échantillon de foncières cotées.

Typologie d'actifs immobiliers détenus	Sociétés	Altarea Cogedim	Carmila SA	Covivio	Gécina	lcade	Klépierre	Mercialys	Paref	Unibail-Rodamco
										
	Bureaux									
	Commerces									
	Autres actifs*									
Autres activités		Promotion	Services divers**	-	-	Promotion	-	-	-	-

* Inclut dans des proportions variables des actifs hôteliers, résidentiels, de santé et autres.

** Leasing spécialisé, services marketing (boutiques éphémères, marketing local...), services événementiels, franchise de commerces.

PRESENTATION DE L'ÉCHANTILLON DE FONCIÈRES 2/2

FIGURE 7
ANR (en m€) et capitalisation boursière (en m€) au 31/12/2025 de l'échantillon de foncières cotées (calculs selon la méthode décrite ci-avant)

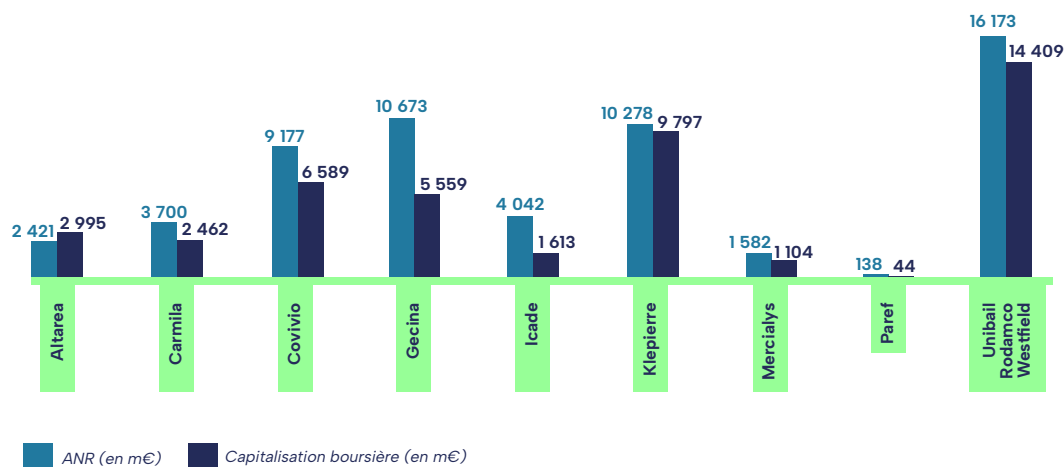
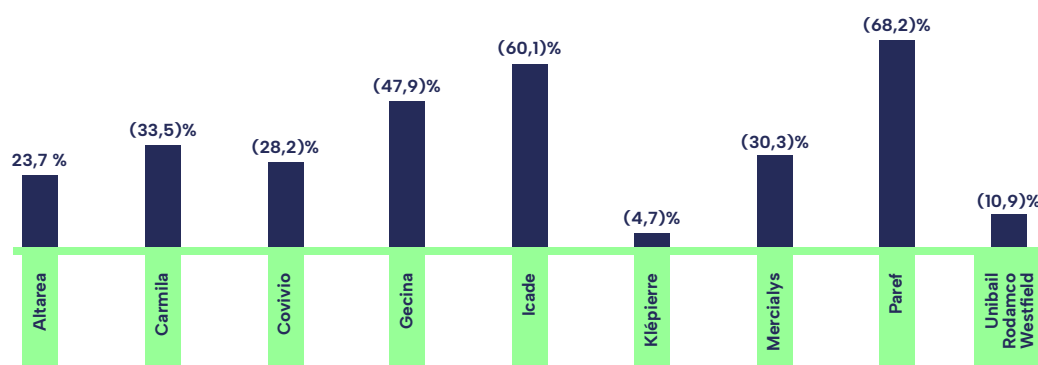


FIGURE 8
Décote au 31/12/2025 de l'échantillon de foncières cotées (calculs selon la méthode décrite ci-avant)





4

À PROPOS DE FINEXSI

UN CABINET PLURIDISCIPLINAIRE INDÉPENDANT

EXPERTISES ET RÉPARTITION DE NOTRE ACTIVITÉ

Finexsi est reconnu comme un cabinet indépendant avec une réputation très établie sur des opérations financières importantes.

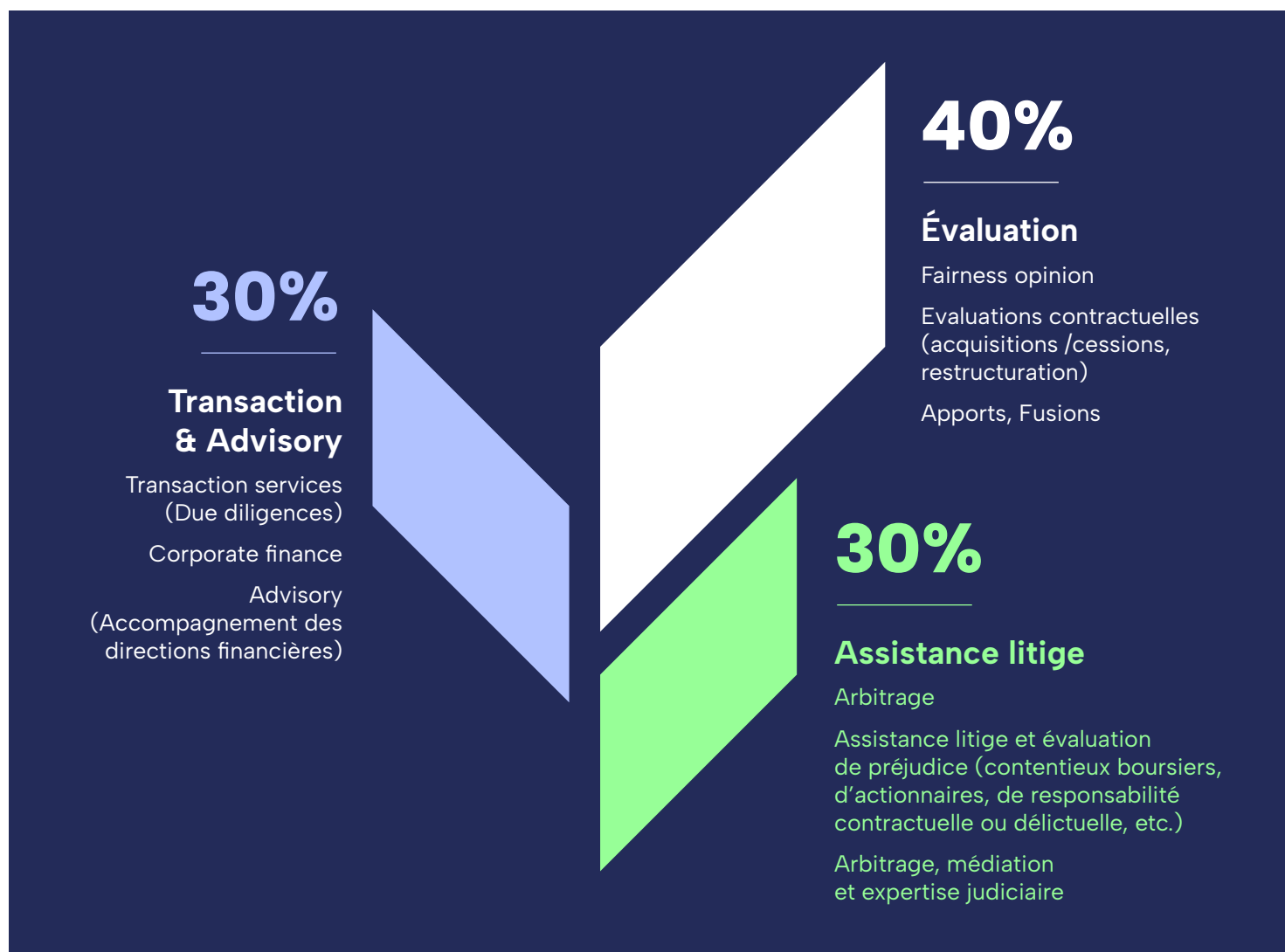
Le cabinet intervient également comme expert financier sur des contentieux importants.

Cabinet de **60 collaborateurs**.

Ainsi, nous travaillons régulièrement sur des missions complexes dans des secteurs d'activité différents auxquels nous nous adaptons rapidement.

Nous sommes régulièrement confrontés aux différentes réglementations des organes de contrôle, tels que :

- **L'AMF** dans le cadre des expertises indépendantes conformes à son Règlement Général ;
- **L'Autorité de la concurrence** pour ses mandats agréés.



CONTACTS



Olivier COURAU

Partner

olivier.courau@finexsi.com

T: 01 43 18 42 28

M: 06 29 58 29 34



Maxime RøGEON

Partner

maxime.rogeon@finexsi.com

T: 01 43 18 42 40

M: 06 24 19 40 78

finexsi

FINE EXPERTS,
SMART SOLUTIONS

14 rue de Bassano
75116 Paris

T: 01 43 18 42 42

<https://finexsi.eu>