

Jun 2023

Vers une dissipation des brouillards printaniers ?

La perspective d'une reprise des transactions sur le marché physique pourrait redonner de l'allant à un secteur rendu atone par les incertitudes quant au scénario d'évolution des taux d'intérêt.

Mai a fait plus qu'effacer pour les foncières cotées le modeste rebond d'avril confirmant la défiance des investisseurs sur ce segment de marché. La crainte que la hausse des loyers ne puisse pas compenser la hausse des coûts de financement l'explique probablement en partie.

Au-delà, l'immobilier en bourse paraît avoir perdu sa boussole : la corrélation avec les taux d'intérêts, qui était pourtant quasi infaillible jusque-là, a un impact moins systématique sur l'évolution boursière du secteur. Cette désunion est compréhensible. Même si l'essentiel du travail de resserrement monétaire est aujourd'hui derrière nous, l'inflation demeure encore matériellement supérieure aux objectifs des banques centrales des deux côtés de l'atlantique.

La dissipation du brouillard sur le scénario de taux est primordiale pour notre industrie car il donne le « La » de toute décision financière. Encore récemment, les acteurs économiques n'arrivaient pas à s'accorder ce qui explique l'effondrement des volumes d'investissements en immobilier en Europe (en baisse de 59 % sur le premier trimestre 2023). Or, seule une reprise significative des transactions confortera les marchés boursiers sur la pertinence ou non des expertises des foncières et des valorisations boursières du secteur (**décote moyenne par rapport aux ANR sur le secteur de 35 % induisant une baisse de 21 % de la valeur des actifs**, source Barclays au 12/06).

Cette reprise des volumes d'investissement, nous en voyons les prémices : de nombreux actifs de grande taille sont actuellement mis sur le marché, partout en Europe : c'est le cas à Paris en Bureaux (Immeubles Castiglione, Renaissance, Vivacity, Parc Avenue), dans la logistique (portefeuille de 200 M€ en Suède appartenant à Blackstone, actifs de logistique urbaine aux Pays-Bas appartenant à Fortress), dans le résidentiel (intention de le l'État de Berlin d'acquérir pour 4 Mds d'actifs résidentiels selon Vonovia). **La concrétisation de ces transactions dans le courant de l'été pourrait donc enfin nous donner les repères nécessaires pour clore le débat sur la divergence de valorisation entre l'immobilier physique et l'immobilier coté.**

Dans cet environnement, **notre gestion est tournée plus que jamais sur les secteurs à forte dynamique locative** (logistique, stockage pour particulier, résidence étudiantes), et/ou à rendement élevé (importante surpondération du commerce) alors que **nous avons accentué notre sous-pondération aux segments résidentiel et de bureaux** (rendement des actifs parfois significativement inférieur au coût marginal de financement). **Cette stratégie nous permet d'afficher une baisse marginale depuis le début de l'année (-0,9%* au 12 juin) contre un recul de 4,2 % de notre indice de référence.**

Achevé de rédiger le 13 Juin 2023

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 31/05/2023	YTD au 31/05/2023
EPRA MONDE ¹	-1,33 %	-3,03 %
EPRA FRANCE ¹	-9,02 %	-6,47 %
EPRA UK ¹	-6,05 %	-2,93 %
CAC 40 ¹	-5,24 %	+9,65 %
EURO STOXX 50 ¹	-3,24 %	+11,19 %
S&P 500 ¹	+0,25 %	+8,86 %
EPRA Eurozone Capped ²	-9,48 %	-11,52 %
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P ²	-6,11 %	-5,22 %

Source : Sofidy / Bloomberg.

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

“
La dissipation du brouillard sur le scénario de taux est primordiale pour notre industrie
”

Laurent SAINT AUBIN >
Directeur de la Gestion Actions
&
Serge DEMIRDJIAN
Co-Gérant de Sofidy Sélection 1



À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Avec 8,7 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2022, Sofidy gère pour le compte de plus de 55 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué d'environ 5 000 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

À PROPOS DE SOFIDY SÉLECTION 1



Lancé par la société de gestion de portefeuille Sofidy, le FCP **Sofidy Sélection 1** vise à déceler dans un univers de sociétés foncières cotées exerçant leur activité en Europe continentale, les acteurs capables d'offrir une performance financière durable et croissante. L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne et en conciliant performance financière et extra-financière, l'indicateur de référence FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).



CONTACTS PRESSE

Caroline BEAUJEAN
Consultant Senior - SHAN
+33 (0) 1 44 50 58 71 - caroline.beaujean@shan.fr

Laetitia BAUDON-CIVET
Directrice Conseil - SHAN
+33 (0) 1 44 50 58 79 - laetitia.baudon@shan.fr

Édouard KABILA
Directeur Communication et Marketing du Groupe Sofidy
edouard.kabila@sofidy.com

Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de l'auteur, à la date indiquée et sont susceptibles de changer. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques spécifiques. Le produit présente un risque de perte en capital. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement indépendamment de Sofidy et sur leur adéquation avec sa situation patrimoniale et personnelle. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au prospectus de l'OPCVM et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

PM

Point Marché

Actions européennes Immobilier coté

Jun 2023

SUIVEZ-NOUS...



www.twitter.com/sofidy



[www.linkedin.com/
company/groupe-sofidy](https://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)



www.youtube.com/sofidy-am



www.instagram.com/groupesofidy/



www.sofimap.fr

ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



www.sofidy.com

NEWSROOM

Retrouvez tous nos communiqués de presse, actualités, porte-paroles, etc. dans notre nouvel espace presse dédié aux journalistes sur : www.sofidy.com/espace-presse



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry |
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com |
[sofidy.com](https://www.sofidy.com)