

# PMM

## Point Marché

Actions européennes  
Immobilier coté

Juillet 2023

### La pièce manquante

Votre fonds a progressé de 2,3 % en juin. Au total, la part P enregistre depuis le début de l'année un recul de 3 % contre une baisse de 7,3 % pour son indice de référence. Le secteur continue de souffrir des tensions sur les taux d'intérêt mais est soutenu par une valorisation que nous estimons excessivement basse (40 % de décote sur les derniers ANR publiés, soit une perspective de baisse de la valeur des actifs de 23 % (source : Barclays)).

Comme l'année dernière, les mouvements de marchés sont dominés par l'environnement de taux et l'equity story spécifique à telle ou telle valeur joue un rôle généralement négligeable (« la pièce manquante ») ce qui est évidemment frustrant pour les équipes de gestion active.

Dans ce contexte, la performance de l'opérateur de centres commerciaux **Lar Espana**, en hausse de 29,2% depuis le début de l'année et dans laquelle nous sommes investis (1,3% du fonds) constitue une exception réconfortante.

Quels peuvent en être les éléments explicatifs qui pourraient constituer la trame d'une equity story singulière ?

- Le titre relève clairement pour sa valorisation de la catégorie Value avec une décote sur l'ANR à fin juin 2023 de 51,7% (et un rendement initial de 6,4%, source Société) et un recul du cours de Bourse par rapport au plus haut de juin 2018 (effets « E-pocalypse » puis Covid 19) de 44,1%.

Le rendement brut du dividende payé en 2022 excède pour sa part 14%.

- La société, peu suivie par les analystes, est sur un segment (les retail parks à loyers modérés et des centres commerciaux dominants localisés dans des zones secondaires à concurrence limitée) en rebond (réversion positive sur les renouvellements de baux, +4,5% sur le premier semestre 2023) avec une exposition géographique (l'Espagne) qui surperforme la moyenne européenne.
- Une structure financière saine (35,7% de LTV, maturité de la dette entièrement à taux fixe : 4,5 ans).
- Un nouvel actionnaire, **Vukile property Fund** qui détient 25,5% du capital et a une claire volonté de diversifier son exposition historiquement exclusivement centrée autour de centres commerciaux en Afrique du Sud.

Achevé de rédiger le 7 juillet 2023

#### Le profil ESG du fonds est resté stable à 31% sur le mois de juin

À noter que nous avons décidé de faire évoluer ce trimestre la manière dont nous calculons les différents indicateurs et leur taux de couverture en pondérant systématiquement les résultats obtenus par la capitalisation boursière de l'émetteur analysé pour l'Univers thématique et par le poids de l'émetteur au sein du fonds pour le fonds. Ces changements visent à homogénéiser les méthodes de calculs afin de rendre plus pertinente la comparaison entre l'Univers thématique et le fonds ; modification que nous avons déjà initiée pour les intensités Carbone depuis le début de l'année dans nos reportings.

FCP ACTIONS DE DROIT FRANÇAIS

#### LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 30/06/2023	YTD au 30/06/2023
EPRA MONDE <sup>1</sup>	+0,17%	-2,86%
EPRA FRANCE <sup>1</sup>	+4,79%	-1,99%
EPRA UK <sup>1</sup>	-7,67%	-10,38%
CAC 40 <sup>1</sup>	+4,25%	+14,31%
EURO STOXX 50 <sup>1</sup>	+4,29%	+15,96%
S&P 500 <sup>1</sup>	+6,47%	+15,91%
EPRA Eurozone Capped <sup>2</sup>	+2,00%	-9,75%
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P <sup>2</sup>	+2,31%	-3,03%

Source : Sofidy / Bloomberg.

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

“  
Le secteur continue de souffrir des tensions sur les taux d'intérêt mais est soutenu par une valorisation que nous estimons excessivement basse  
”

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

Juillet 2023

#### SUIVEZ-NOUS...



[www.twitter.com/sofidy](https://www.twitter.com/sofidy)



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



[www.youtube.com/sofidy-am](https://www.youtube.com/sofidy-am)



[www.instagram.com/groupesofidy/](https://www.instagram.com/groupesofidy/)



[www.sofimap.fr](https://www.sofimap.fr)

#### ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



[www.sofidy.com](https://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](https://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](mailto:sofidy@sofidy.com) |  
[sofidy.com](https://www.sofidy.com)