

Septembre 2023

Des signes encourageants de normalisation tant sur les financements que sur les transactions qui devraient favoriser une remontée des valorisations des foncières européennes.

Les foncières, stables sur le mois, ont enregistré un rebond de 8,9% sur les derniers jours du mois, particulièrement marqué sur le segment du résidentiel (29,3% de l'indice au 31 août). Ce rebond s'explique par des signaux répétés de ralentissement économique des deux côtés de l'Atlantique avec une inflation structurelle après la bulle post covid qui restera supérieure à 2% pour longtemps selon nous. Un environnement potentiel de stagflation « modérée » est toujours favorable à l'immobilier (exposition à la conjoncture lissée dans le temps par la durée des baux et force de l'indexation des loyers). La réduction des positions vendeuses (le secteur enregistrait le plus haut niveau de vendeurs à découvert de l'ensemble de la cote) a également joué un rôle positif.

Après des résultats qui ont illustré la **force de la croissance organique tirée par l'indexation des loyers**, une hausse maîtrisée des coûts de financement (permise par des maturités longues et des dettes largement à taux fixes) et une **baisse modérée des valorisations** (sauf pour le bureau périphérique), **bien inférieure à celle induite par les valorisations boursières** (32% de décote sur les derniers ANR publiés, soit 19% de baisse induite de la valeur des actifs, données Kempen), le point de départ paraît solide. Du côté des financements, nous observons avec intérêt un **début de réouverture des marchés obligataires** (émissions récentes des acteurs suédois Castellum et Fabege) alors que **l'accès au crédit bancaire demeure ouvert** (nouvelle dette hypothécaire d'Unibail-Rodamco-Westfield pour 925 MUSD assise sur Westfield Century City, un de ses Flagship centers aux États-Unis ou encore 790 M€

de dettes sécurisées signées par Aroundtown sur le semestre à un spread moyen de 140 pbs).

Pour leur part, **les transactions physiques nous paraissent avoir touché leur point bas au premier semestre** (65 Mds d'investissement en Europe, soit 61% de baisse yoy, source Savills Research). Nous en voulons pour preuve les déclarations plus optimistes de certains acteurs cotés qui relèvent que les niveaux d'équilibre sur les taux sont proches et regardent de nouveau la possibilité de réinvestir. À noter également en ce sens, que Vonovia, le principal acteur résidentiel allemand, annonce avoir identifié la possibilité d'ouvrir le capital d'un nouveau bloc d'actifs pour un montant voisin de la transaction Südwow du second trimestre (1 Md€) et que Aldi Süd aurait acheté 76 de ses propres magasins à Pimco Real Estate pour 240 M€, reflétant un taux de capitalisation des loyers de 6% (source ReactNews).

Achévé de rédiger le 1^{er} septembre 2023

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 31/08/2023	YTD au 31/08/2023
EPRA MONDE ¹	-2,05%	-2,43%
EPRA FRANCE ¹	-0,31%	+1,30%
EPRA UK ¹	-3,47%	-7,47%
CAC 40 ¹	-2,42%	+13,02%
EURO STOXX 50 ¹	-3,90%	+13,27%
S&P 500 ¹	-1,77%	+17,40%
EPRA Eurozone Capped ²	+0,50%	-2,69%
SOFYD SÉLECTION 1 - Part P ²	-0,58%	+2,67%

Source : Sofidy / Bloomberg.

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

“
Les foncières, stables sur le mois, ont enregistré un rebond de 8,9% sur les derniers jours du mois
”

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

Septembre 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 Août 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Evry |
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