

PMM

Point Marché

Actions européennes
Immobilier coté

Mai 2024

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Projection dans l'Au-delà

Le segment des foncières en zone euro s'est stabilisé en avril (+0,95%) après le fort rebond enregistré le mois précédent. Votre fonds accentue sa surperformance avec un recul, depuis le début de l'année, de 0,2% (part P) contre - 3,3% pour son indice de référence. Le secteur encore sous-valorisé conserve ainsi un potentiel de rebond significatif selon nous dans un environnement marqué par des politiques monétaires moins restrictives dans les mois à venir. La baisse des taux courts ouvrira la voie à des mouvements de réallocation. Dans ce contexte, l'immobilier coté qui va progressivement retrouver sa promesse historique de rendement total (réévaluation d'actifs plus dividendes à venir) d'environ 8% par an devrait trouver à nouveau toute sa place dans les allocations d'actifs.

La performance de SOFIDY SÉLECTION 1 sur le mois d'avril et depuis le début de l'année tient à un portefeuille resserré (sur le mois dernier, pas de positions en Argan, Kojamo, CA Immo et Deutsche Wohnen qui ont sous performé/ forte surpondération en TAG Immobilien Merlin Properties qui ont surperformé).

La forte sensibilité du secteur aux taux d'intérêt qui le rapproche du segment obligataire lui bénéficie alors que la probabilité d'une première baisse de ses taux directeurs par la BCE début juin est forte et que Jérôme Powell paraît écarter un durcissement de la politique monétaire de la Réserve fédérale.

Au-delà, les premières publications de résultats trimestriels confortent notre vision que l'essentiel de la baisse des valeurs a été acté dans les portefeuilles des foncières cotées. Nous continuons d'anticiper un dégrillage du marché de l'investissement pendant l'été alors que quelques opérations « normales » commencent déjà à se réaliser (la joint-venture de Covivio avec CDC investissement sur une portefeuille d'actifs résidentiels de 274 M€ à Berlin en étant une par exemple).

“

L'immobilier coté qui va progressivement retrouver sa promesse historique de rendement total (réévaluation d'actifs plus dividendes à venir) d'environ 8% par an devrait trouver à nouveau toute sa place dans les allocations d'actifs.

”

Enfin et surtout, l'assouplissement des politiques monétaires devrait se traduire par une baisse des taux courts qui conduira à une réallocation des placements financiers courts aujourd'hui anormalement rémunérateurs.

L'immobilier coté en bénéficiera selon nous logiquement compte tenu d'une promesse de rendement qui va progressivement retourner à ses niveaux historiques autour de 8% (évolution des valeurs d'actifs plus dividende à recevoir) surtout pour les sociétés capables d'imposer des hausses de loyers durables avec des niveaux d'endettement conservateurs (tant en montant relatif qu'en duration). À cet égard, l'assouplissement des critères de solvabilité auxquels sont soumis les assureurs pour la partie Investissements de long terme en actions favorisera également leur engagement en immobilier coté.

À noter que pour accompagner notre conviction forte sur la classe d'actif, les frais de gestion ont été abaissés sur la part P au 1^{er} avril dernier à 2% (vs 2,2% auparavant).

Achevé de rédiger le 14/05/2024

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



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Avec 8,6 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2023, Sofidy gère pour le compte de plus de 60 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5100 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

Mai 2024

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)