

Jun 2022

Pavlov n'est pas le guide suprême

Après avoir surperformé par rapport aux indices généralistes sur les quatre premiers mois de l'année, les foncières ont rechuté lourdement en mai, sous l'effet du durcissement à venir, encore flou dans son cadencement, de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne.

La hausse des taux a un impact modéré sur le bilan des foncières cotées, c'est la grande différence avec la situation observée lors du choc de 2008 : le niveau d'endettement moyen ressort aujourd'hui à 35 % pour l'univers européen (source : Kempen) contre plus de 50 % à l'époque et la vigueur du marché de l'investissement permet d'abaisser aisément ce levier. De plus, le coût moyen de la dette (1,7 %) et sa durée ont été optimisés. Du côté de la valorisation des actifs, si la hausse des taux sans risque a un impact mécanique négatif sur la valeur des actifs réels, l'effet sur cette dernière est mitigé par la hausse accrue des loyers, permise par l'indexation sur l'évolution de l'inflation et par un abaissement de la prime de risque sur les actifs Prime (tous segments de marché confondus) qui demeure néanmoins substantielle (autre différence majeure avec la situation observée en 2008).

Par ailleurs, en cas de poursuite durable de la hausse des taux longs, les foncières ayant une capacité de dividende soutenable seraient modérément affectées par un éventuel arbitrage des actions vers les obligations en raison du rendement élevé sur dividende sous-jacent qu'elles assurent.

À cet égard, le portefeuille de Sofidy Sélection 1 assure un rendement synthétique sous-jacent de 3,81 % aux cours actuels.

Enfin, il est important de se rappeler toujours que la hausse des taux n'est pas un astre solitaire. L'inflation et l'activité économique gravitent en sympathie avec elle. Et il est certain que la hausse des prix (où l'immobilier constitue une bonne protection relative à court terme) et le ralentissement économique induit assurent un avantage comparatif à notre segment de marché.

Aux cours actuels, la décote moyenne observée sur les segments du bureau, du logement et du commerce ressort à plus de 30 % et elle favorise la multiplication des opérations de rachat des acteurs boursiers concernés. La dernière en date rendue publique sur l'acteur des centres commerciaux Deutsche Euroshop (2,3 % du portefeuille de votre fonds) s'est traduite par une prime de 44 % par rapport au cours de bourse ex ante tout en assurant une décote pour ses initiateurs de 34 % par rapport à la valeur des actifs détenus.

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 31/05/2022	YTD au 31/05/2022
EPRA MONDE ¹	-6,06 %	-8,72 %
EPRA FRANCE ¹	-1,95 %	-6,25 %
EPRA UK ¹	-5,50 %	-10,65 %
CAC 40 ¹	-0,99 %	-9,57 %
EURO STOXX 50 ¹	-0,36 %	-11,85 %
S&P 500 ¹	+0,01 %	-13,30 %
EPRA Eurozone Capped ²	-1,99 %	-8,98 %
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P ²	-4,19 %	-11,82 %

Source : Sofidy / Bloomberg. 1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

“
La hausse des taux a un impact modéré sur le bilan des foncières cotées, c'est la grande différence avec la situation observée lors du choc de 2008
”

Sofidy continue d'étendre sa démarche
ISR et labellise son fonds
SOFIDY SÉLECTION 1.

Lire le communiqué de presse



Laurent SAINT AUBIN
Gérant Actions, Immobilier Europe
Gérant du FCP 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 7,6 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion au 31/12/2021, Sofidy gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué d'environ 4 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

À PROPOS DE SOFIDY SÉLECTION 1



Lancé par la société de gestion de portefeuille Sofidy, reconnue pour la qualité de ses SCPI, 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 fonds est de surperformer son indice de référence (le FTSE EPRA NAREIT Euro Zone Capped) dividendes nets réinvestis, après déduction des frais de gestion, sur un horizon de placement recommandé supérieur 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 communiqué de presse est uniquement destiné à l'usage des membres des médias. 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. 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

PM

Point Marché

Actions européennes Immobilier coté

Jun 2022

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.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