



Laurent SAINT AUBIN
Gérant Actions, Immobilier Europe
Gérant du FCP SOFIDY Sélection 1

Les bonnes fléchettes de l'immobilier coté



La prise de conscience progressive que l'immunité collective dans le contexte du variant Delta ne sera pas atteinte et les débats sur une possible stagflation à venir favoriseront une remontée du secteur immobilier, mais imposent une revue rigoureuse des segments qui en bénéficieront tant cet univers demeure hétérogène en termes de perspectives

“ Le ralentissement inéluctable du rebond économique et une inflation plus forte favoriseront les acteurs dont la croissance vient de tendances structurelles et qui sont en mesure d'imposer leurs prix ”

D'un côté, l'incertitude épidémique, bien que réduite, pèse :

1/ sur la fréquentation des commerces et introduit de l'incertitude dans **leur valorisation** (la cession par Wereldhave de quatre actifs français en juillet dernier pour 305 M€ avec une décote de 40 % et un taux de capitalisation des loyers de 7,5 % fait figure d'épouvantail à cet égard),

2/ l'évolution de la vacance (56 % des baux signés par Unibail au premier semestre étaient inférieurs à 36 mois avec une baisse moyenne de 14 % par rapport aux loyers précédents), et

3/ le rythme de retour au bureau dont souffrent les prises à bail et les loyers en particulier pour les actifs **périphériques**.

Par ailleurs **le résidentiel allemand** qui représente plus de 36 % de l'indice souffre du durcissement potentiel **du plafonnement des hausses de loyers** qui pourrait accompagner la formation d'une coalition gouvernementale autour d'Olaf Scholz à la suite des élections générales du 26 septembre prochain

(le même jour, se tiendra le référendum sur l'expropriation des grands propriétaires de logements à Berlin). Sur ces segments donc, nous privilégions une **sous pondération variable et opportuniste** en fonction des mouvements de marché.

Mais au final, le ralentissement inéluctable du rebond économique et une inflation plus forte **favoriseront les acteurs dont la croissance vient de tendances structurelles et qui sont en mesure d'imposer leurs prix**.

Cela demeure le cas du segment de la **logistique immobilière** dont l'environnement **va demeurer favorable dans les années à venir** : offre limitée (besoin d'un bassin d'emploi, de nœuds de communication, et réglementations environnementales), demande soutenue par la poursuite de la montée en puissance du commerce électronique dont la part de marché en Europe continentale devrait dépasser 25 % à horizon 2025 (source Savills) ont entraîné une baisse continue de la vacance (4,6 % sur les marchés principaux). Ce phénomène engendre une hausse des valeurs (4,4 % de taux de capitalisation moyen en recul de 40 bps sur le semestre) et des loyers (+2 % en rythme annuel) qui est loin d'être achevée.

De même, le segment du **stockage pour les particuliers** est un complément intéressant d'une exposition résidentielle plus réduite (après le succès inéluctable de l'offre de Vonovia sur Deutsche Wohnen qui réduira mécaniquement le poids du résidentiel dans les portefeuilles) compte tenu de l'absence de réglementation des loyers et de la très faible sensibilité des taux d'occupation aux hausses de loyers.

Nous maintenons donc une surpondération structurelle importante sur ces deux secteurs.

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 31/08/2021	YTD au 31/08/2021
EPRA MONDE ¹	+1,61 %	+24,04 %
EPRA FRANCE ¹	-0,92 %	+8,70 %
EPRA UK ¹	+4,05 %	+21,99 %
CAC 40 ¹	+1,02 %	+20,33 %
EURO STOXX 50 ¹	+2,62 %	+18,12 %
S&P 500 ¹	+2,90 %	+20,41 %
EPRA Eurozone Capped ²	+1,58 %	+14,82 %
SOFIDY Sélection 1 - Part P²	+2,36 %	+16,75 %

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

POINT MARCHÉ

ACTIONS EUROPÉENNES | SEPTEMBRE 2021

SUIVEZ-NOUS...



www.twitter.com/sofidy



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



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



www.sofimap.fr

ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



www.sofidy.com



À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux. Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI* avec 6,7 Mds € sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. Agréée par l'AMF, SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 4 200 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

* Source : IEIF-2020.

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.



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



CONTACTS PRESSE

Caroline BEAUJEAN - Shan
+33 (0) 1 44 50 58 71
caroline.beaujean@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 SAS - Société de gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, Square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01. Photos : 123rf.