

POINT MARCHÉ

ACTIONS EUROPÉENNES | JUIN 2021



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

LUEURS



Après les cessions de centres commerciaux annoncées par Unibail et Hammerson en avril, Le mois écoulé s'est marqué par trois éléments de bon augure pour le secteur : la location avant livraison par Covivio d'un immeuble Prime à Paris, l'Offre Publique d'Achat amicale à un prix voisin de l'ANR de Vonovia sur Deutsche Wohnen qui vient parachever la concentration du secteur du logement en Allemagne et de bons chiffres de fréquentation pour les centres commerciaux post desserrement des contraintes sanitaires.

Nous pensons que les investisseurs se repositionneront sur les secteurs défensifs dont l'immobilier dans les semaines à venir et que certains segments du marché (Bureaux Prime, logistique en particulier) sont en capacité d'imposer des hausses de loyers.

L'offre amicale de Vonovia sur les 27 Mds€ d'actifs de Deutsche Wohnen (la position la plus importante votre fonds) qui devrait se finaliser fin août prochain (après une augmentation de capital voisine de 8 Mds € pour Vonovia) s'effectue à un montant proche de l'Actif net réévalué au 31 mars dernier (52 € par action plus un dividende de 1,03 € à comparer à 52,50 €). Elle aboutira à la création d'un acteur doté d'un patrimoine de 90 Mds € réparti entre 570 000 appartements, essentiellement en Allemagne, Autriche et Suède qui sera sans conteste la première foncière européenne.

La foncière diversifiée Covivio a annoncé la location pour neuf ans ferme de 40 % d'un immeuble rue Jean Goujon dans le huitième arrondissement à Paris, proche du triangle d'or, au cabinet de conseil Roland Berger, plus d'un an avant sa

livraison pour un loyer brut sans doute supérieur à 900 euros/m². Cette transaction voisine (dans son esprit) de celle annoncée il y a un an entre la Société Foncière Lyonnaise et Goldman Sachs, illustre l'appétit intact du marché pour des immeubles de bureaux spécifiques (localisation centrale, offre d'espaces en plein air, de services, business center, meilleures certifications environnementales).

Enfin, dans le secteur du commerce, Mercialys et Carmilla, après Lar Espana, ont annoncé des chiffres de fréquentation encourageants (hausse respective de 15 % et de 21 % sur un an glissant, aboutissant à retrouver respectivement 95 et 97 % de l'activité pré pandémie de 2019).

Nous partageons cependant la vue de GreenStreet Advisors suivant laquelle, hors commerce dans les centres de villes dynamiques, et en raison de la hausse de la vacance (en moyenne de + 350 bps) et d'une baisse des niveaux de loyers, les revenus locatifs sur ce segment ne retrouveront pas leur niveau de 2019 au moins jusqu'en 2025, malgré un taux de recouvrement qui devrait se normaliser dès 2022.

Ils estiment également que le nombre de départs des locataires devrait augmenter ainsi que les demandes d'aménagement, ce qui devrait conduire à une hausse de l'effort d'investissement pour toutes les foncières, les centres de qualité moyenne (A- à B) ayant vocation à être les plus pénalisés.

Nos principaux mouvements du mois écoulé ont été la reconstitution d'une position importante en XIOR Students (résidences étudiantes en eurozone) qui atteint désormais 2,5 % du fonds, la poursuite de la diversification de votre fonds hors zone euro (qui représente un peu plus de 14 % de l'actif) ainsi que sur des segments connexes de l'immobilier (infrastructures, enseignes de commerce, promotion à Londres pour un total de 2,5 % de l'actif). À l'inverse, nous avons allégé nos lignes sur des titres à la liquidité aléatoire (Foncière Atlan, VIB Vermoegen).

“ Dans le secteur du commerce, Mercialys et Carmilla, après Lar Espana, ont annoncé des chiffres de fréquentation encourageants. ”

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 31/05/2021	YTD au 31/05/2021
EPRA MONDE ¹	+ 0,03 %	+ 13,65 %
EPRA FRANCE ¹	+ 6,56 %	+ 11,27 %
EPRA UK ¹	+ 1,56 %	+ 10,01 %
CAC 40 ¹	+ 2,83 %	+ 16,14 %
EURO STOXX 50 ¹	+ 1,63 %	+ 13,70 %
S&P 500 ¹	+ 0,55 %	+ 11,93 %
EPRA Eurozone Capped ²	+ 5,1 %	+ 8,2 %
SOFIDY Sélection 1 - Part P ²	+ 4,98 %	+ 7,32 %

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

POINT MARCHÉ

ACTIONS EUROPÉENNES | JUIN 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

Vanessa TALBI - Shan
+33 (0) 1 47 03 93 79
vanessa.talbi@shan.fr

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.