

# POINT MARCHÉ

## Actions européennes

Octobre 2020

### Les loyers versés en échange de la jouissance d'un logement sont une forme d'abonnement qui justifie toujours une revalorisation du statut boursier des foncières résidentielles



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

SOFIDY Sélection 1 a reculé de 2,3 % (part P) en septembre contre moins 3,6 % pour son indice de référence. La sous-pondération de l'immobilier de commerces dans votre fonds alors qu'il baisse de nouveau fortement en bourse, dans la foulée de l'annonce du plan RESET par Unibail-Rodamco-Westfield, explique largement cette bonne résistance. Depuis le début de l'année, la surperformance de votre fonds s'accroît et dépasse 14 points, principalement sous l'effet du choix d'une exposition importante au segment résidentiel.

La performance largement positive des foncières de logement ne tient pas seulement à la résilience de leur activité (peu discutable puisqu'elle correspond à un droit humain fondamental). Elle s'explique de plus en plus par la prise de conscience que leur modèle économique est celui de l'abonnement, en mieux puisqu'il n'a pas d'échéance : 55 % des logements sont loués en Allemagne<sup>1</sup>. Compte tenu de l'évolution des prix de l'immobilier dans les grandes villes et du caractère de plus en plus évolutif des structures familiales, nous considérons que cette proportion devrait au moins rester stable et progresser dans le reste de l'Europe.

La rotation est modeste (7 % en rythme annuel à fin juin 2020 pour Deutsche Wohnen) et les prix de relocation demeurent, quoiqu'il en soit, supérieurs (ce qui se traduit par un niveau moyen de loyers en place en hausse de 1,8 % en juin 2020 sur un an glissant toujours chez Deutsche Wohnen). En outre, une demande structurellement supérieure à l'offre de logement dans les grandes villes conduit à un taux de vacance négligeable (2,8 % sur l'ensemble du portefeuille de Vonovia, le plus grand acteur résidentiel européen coté).

La communauté de long terme ainsi constituée permet aux bailleurs de développer une gamme de plus en plus large de services annexes payants (fourniture d'énergie, multimedia, assurance, eux-mêmes fondés sur le modèle de l'abonnement services aux personnes, moyens de transport partagés...) qui représentaient 9,2 % des revenus de Vonovia en 2019.

Ce modèle correspond pleinement au cœur de la promesse de l'immobilier (revenus réguliers sur le long terme) et offre une visibilité inégalable. En termes de valorisation il aboutit à une prime de risque inchangée et compte tenu des taux de croissance attendus, à une progression mécanique de la valeur des actifs théoriquement jusqu'à l'infini (un raisonnement qui explique largement la hausse des valeurs technologiques en bourse cette année).



<sup>1</sup> Source : Office Fédéral des statistiques

### LES INDICES IMMOBILIERS en bourse\*

	1 mois au 30/09/2020	YTD au 30/09/2020
EPRA eurozone capped	-3,70 %	-24,17 %
EPRA MONDE	-1,48 %	-24,88 %
EPRA FRANCE	-6,28 %	-45,78 %
EPRA UK	-4,21 %	-27,60 %
CAC 40	-2,91 %	-19,65 %
EURO STOXX 50	-2,41 %	-14,73 %
S&P 500	-3,92 %	+4,09 %

Source : SOFIDY/Bloomberg

\* Indices nus

►► À signaler à cet égard qu'une comparaison sommaire entre deux valeurs technologiques (*Adobe et IHS Markit*) fondées sur l'abonnement et deux sociétés résidentielles (*LEG Immobilien et Vonovia*) aboutit (selon les indicateurs 2020<sup>e</sup> retenus: *EV/EBIT, PE, Equity Free CF yield*) à une **décote comprise entre 18 et 25 % pour le segment résidentiel.**

**Dans l'environnement durable de croissance faible et de taux négatifs qui caractérise le monde développé, cette analyse justifie pleinement à notre sens le rôle central du résidentiel dans une allocation en foncières cotées, et, en ce sens, un poids de 38 % dans le total de l'actif de SOFIDY Sélection 1.**

Abonnez-vous à toutes nos publications :

 [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

Suivez-nous :

 [www.twitter.com/sofidy](https://www.twitter.com/sofidy)

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

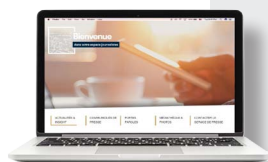
 [www.youtube.com/sofidy-am](https://www.youtube.com/sofidy-am)

 [www.sofimap.fr](http://www.sofimap.fr)

## 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](http://www.sofidy.com/espace-presse)



## 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 6,2 milliards d'euros 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-2019.

## À PROPOS DE SOFIDY SELECTION 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

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

Caroline BEAUJEAN - Shan  
+33 (0) 1 44 50 58 71  
[caroline.beaujean@shan.fr](mailto:caroline.beaujean@shan.fr)

Édouard KABILA  
Directeur Communication et Marketing  
du Groupe SOFIDY  
[edouard.kabila@sofidy.com](mailto: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