



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

Foncières cotées : quelle stratégie d'investissement pour 2022 ?



La persistance d'une inflation élevée et le changement de ton de la réserve fédérale américaine dans le sens d'un durcissement de sa politique rebattent les cartes pour 2022. Nous sommes confiants dans la capacité de certains segments de l'immobilier coté à surperformer les marchés. Le début de l'année se caractérise ainsi par une rotation massive des investisseurs vers les valeurs cycliques au détriment des titres de croissance.

“ Nous restons largement investis sur la logistique immobilière où les croissances de loyers et de valeurs s'accroissent et se répandent en Europe continentale ,”

Notre ligne de conduite, dans ce contexte, nous conduit :

- 1/ à privilégier les valeurs ayant le potentiel de croissance des bénéfices par action le plus élevé, leur permettant de compenser la persistance d'une inflation élevée,
- 2/ à détenir des foncières qui à l'exemple d'Alstria, SFL et Atrium RE en 2021 pourraient tirer profit de l'écart entre valorisations boursières et niveau des transactions sur les marchés physiques.

Nous augmentons ainsi la pondération sur le segment des centres commerciaux (en particulier sur URW et Klepierre) qui, malgré la poursuite de la hausse des ventes en ligne, tire profit du retour des consommateurs dans un environnement post pandémie. Cela permet pour les meilleurs actifs d'améliorer les taux d'occupation et de défendre les niveaux de loyers.

En outre, nous observons des transactions de marché (cession de Solna à Stockholm par URW, de 30 supermarchés par Merlin Properties...) qui crédibilisent enfin les valorisations officielles de ces acteurs.

À l'inverse, nous réduisons notre exposition au segment des logements (39% de l'indice de référence) dont le momentum demeure défavorable à notre sens et demeurons très sous pondérés sur les bureaux qui souffrent d'une organisation plus flexible du travail qui va perdurer pour l'ensemble des populations salariées. Ce qui entraîne une pression continue sur les loyers et le taux d'occupation.

Enfin, nous restons largement investis sur la logistique immobilière où les croissances de loyers et de valeurs s'accroissent et se répandent en Europe continentale, compte tenu d'une demande supérieure à l'offre disponible.

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 31/12/2021	YTD au 31/12/2021
EPRA MONDE ¹	+4,96%	+32,56%
EPRA FRANCE ¹	+3,85%	+1,73%
EPRA UK ¹	+3,62%	+25,23%
CAC 40 ¹	+6,43%	+28,85%
EURO STOXX 50 ¹	+5,79%	+20,99%
S&P 500 ¹	+4,36%	+26,89%
EPRA Eurozone Capped ²	+1,90%	+6,39%
SOFIDY Sélection 1 - Part P²	+2,23%	+14,96%

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

POINT MARCHÉ

ACTIONS EUROPÉENNES | JANVIER 2022

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, OPCI, 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 4400 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.



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.