

POINT MARCHÉ

ACTIONS EUROPÉENNES | DÉCEMBRE 2021



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

Concilier performance d'un portefeuille de foncières cotées et perspective d'une remontée des taux



L'indice des foncières cotées en zone euro a rebaisé de 2,7% en novembre, la performance positive des segments des entrepôts logistiques et du stockage pour les particuliers étant contrebalancée par le recul des foncières de commerces et des acteurs du bureau. SOFIDY Sélection 1, de par son exposition à la logistique (18,9%) et à l'entreposage pour les particuliers (7,4%), a pour sa part surperformé l'indice de 2,5% (part P)*.

“La fonction « anticipatrice » de la bourse peut favoriser un écartement avec les valorisations relevées sur les transactions privées constituant in fine un parachute protecteur pour les investisseurs boursiers”

La perspective d'une remontée graduelle, mais plus rapide qu'initialement anticipé, des taux d'intérêt sous l'effet du maintien durable d'un rythme de hausse des prix élevé a logiquement un impact négatif sur la valorisation des actifs réels dont l'immobilier (les investisseurs vont en effet être enclins à exiger toutes choses égales par ailleurs une rentabilité supérieure par rapport à la rentabilité d'un placement en obligations d'État dont la rémunération s'élève en fonction de l'évolution des taux).

Qu'entend-on par « toutes choses égales par ailleurs » ?

- D'abord, le niveau de risque relatif qui définit le surcroît de rémunération destiné à rémunérer une prise de risque plus élevée (qualifiée de **prime de risque**).

À titre d'exemple, la hausse tendancielle de la part de marché des commerçants électroniques au détriment du commerce physique favorise l'exigence d'une prime de risque plus élevée sur ces actifs, ce qui entraîne une baisse de la valorisation des espaces commerciaux : cela se traduit dans le cas de la foncière néerlandaise Wereldhave, vendeur forcé

pour des raisons stratégiques de quatre centres français (notés B en termes de qualité) en juillet dernier pour 305 M€ (soit un taux de capitalisation de 7,5% et 2070€/m²). Ces centres (plus deux, de qualité inférieure) avaient été achetés en décembre 2014, 850 M€ (soit un prix au m² de 4300 €/m² et un taux de capitalisation de 5,2%, source GreenStreet) et avaient fait l'objet de 100 M€ d'investissement de modernisation.

- Ensuite, **la question des loyers**. Une hausse des taux d'intérêt peut être compensée par une hausse des loyers lorsqu'elle est possible : c'est ainsi que Segro, leader européen de l'immobilier logistique (dont le cours de bourse a progressé de 50% depuis le début de l'année) devrait enregistrer une croissance moyenne de ses loyers de 4,2% sur la période 2022-2024 vs 3,6% en moyenne sur la période 2018-2020 (estimation Kempen) dont près de la moitié issue de la réversion (niveau des loyers à la relocation) avec une montée en puissance de l'Europe continentale, traditionnellement en retard par rapport au Royaume-Uni. **L'accélération observée entraînera une baisse accrue des taux de capitalisation** (le patrimoine de Segro devrait voir selon Kempen son taux de capitalisation s'établir à 3% en 2025 vs 4,5% en 2017) **et donc une hausse des valorisations, les investisseurs étant dans ce cas de figure disposés à accepter une prime de risque plus basse.**
- Notons enfin que la fonction « anticipatrice » de la bourse peut favoriser un écartement avec les valorisations relevées sur les transactions privées constituant in fine un parachute protecteur pour les investisseurs boursiers : le rachat en cours de la foncière de bureaux allemande Alstria par Brookfield AM avec une prime de 17% sur le dernier cours de bourse en est l'illustration.

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 30/11/2021	YTD au 30/11/2021
EPRA MONDE ¹	+0,34%	+26,30%
EPRA FRANCE ¹	-4,57%	-2,04%
EPRA UK ¹	+2,88%	+20,86%
CAC 40 ¹	-1,60%	+21,07%
EURO STOXX 50 ¹	-4,41%	+14,37%
S&P 500 ¹	-0,83%	+21,59%
EPRA Eurozone Capped ²	-2,68%	+4,41%
SOFIDY Sélection 1 - Part P²	-0,24%	+12,46%

Source : SOFIDY/Bloomberg

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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.