

# PMM

Point Marché  
Actions européennes  
Immobilier coté

Sofidy  
ÉPARGNER - INVESTIR

Août 2022

## Un rebond vigoureux

Nous écrivions le mois dernier que les foncières cotées étaient survendues et que la situation s'améliorerait selon nous, en relatif par rapport aux autres secteurs du marché Actions, avec le démarrage de la saison de publication des résultats semestriels et en absolu, lorsque le marché se convaincrait que l'inflation cœur se modérerait. C'est effectivement ce qui s'est produit avec un rebond de l'indice des valeurs immobilières de 10,2 %, plus fort que celui des indices généralistes (STOXX 600 : +7,8 %). À relever que votre fonds (part P) a progressé de 10,4 % alors même qu'il détenait des liquidités importantes (8,7% à fin juillet).

Les résultats des foncières ont été globalement conformes aux attentes tant en termes de croissance locative que de résistance des valeurs d'actifs, en particulier pour les segments du bureau et du commerce en Europe continentale. La seule exception concerne le résidentiel allemand sur lequel nous sommes largement sous pondéré (12,6 % du fonds vs 26,4 % pour l'indice de référence) qui souffre d'un niveau d'endettement excessif, d'une contraction des marges opérationnelles à venir et d'une baisse des valorisations.

Pour les mois à venir, dans un contexte de fort ralentissement économique en Europe, nous demeurons convaincus que les marges des entreprises vont se dégrader et que les estimations des analystes demeurent trop élevées. Dans ce contexte, les valeurs défensives offrant des rendements sur dividendes élevés, ce qui caractérise l'immobilier coté, sont à privilégier.

### QU'AVONS-NOUS FAIT LE MOIS DERNIER ?

Nous avons continué de nous renforcer sur la thématique de la santé (Aedifica), des foncières de commerce de proximité (Mercialys, Hamborner, Retail Estate). Tout en maintenant notre sous-exposition, nous avons procédé à des arbitrages sur le segment résidentiel (Kojamo et TAG Immobilien à l'achat, Vonovia et LEG Immobilien à la vente) et sur la logistique (WDP à l'achat, VGP à la vente). Nous avons enfin réduit notre surexposition à la foncière espagnole diversifiée Merlin Properties.

### ÉVOLUTION DU PROFIL ESG DU FONDS

Le profil de risque ESG du fonds s'est amélioré le mois dernier à 37 % contre 39 % le mois précédent sous l'effet d'un net progrès en de la section Gouvernance (21 % vs 24 %) qui tient à la sortie de la ligne Deutsche Euroshop du portefeuille.

Achévé de rédiger le 17 Août 2022

### LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 29/07/2022	YTD au 29/07/2022
EPRA MONDE <sup>1</sup>	+10,60 %	+6,58 %
EPRA FRANCE <sup>1</sup>	+14,12 %	-11,28 %
EPRA UK <sup>1</sup>	+8,52 %	-13,74 %
CAC 40 <sup>1</sup>	+8,87 %	-9,85 %
EURO STOXX 50 <sup>1</sup>	+7,33 %	-13,73 %
S&P 500 <sup>1</sup>	+9,11 %	-13,34 %
EPRA Eurozone Capped <sup>2</sup>	+9,85 %	-18,43 %
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P <sup>2</sup>	+10,38 %	-15,88 %

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

“  
Les résultats  
des foncières ont  
été globalement  
conformes aux attentes  
tant en termes  
de croissance locative  
que de résistance  
des valeurs d'actifs  
”

Sofidy continue d'étendre sa démarche  
ISR et labellise son fonds  
SOFIDY SÉLECTION 1.

Lire le communiqué de presse



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



## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, 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 4 400 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 FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne et en conciliant performance financière et extra-financière, l'indicateur de référence FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).



### CONTACTS PRESSE

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

**Laetitia BAUDON-CIVET**  
Directrice Conseil - SHAN  
+33 (0) 1 44 50 58 79 - [laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@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**  
ÉPARGNER - INVESTIR

# PM

## Point Marché

### Actions européennes Immobilier coté

Août 2022

#### 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.sofimaps.fr](https://www.sofimaps.fr)

#### ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



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

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



**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry |  
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) |  
[sofidy.com](https://sofidy.com)