

Octobre 2022

Vers le point bas

Après un recul de 35,1% depuis le début de l'année, le secteur des foncières affiche des niveaux de valorisation qui nous semblent déjà anticiper largement l'accélération encore à venir des hausses de taux. La différenciation en termes de qualité bilancielles et de capacité d'imposer durablement l'indexation aux locataires sera clef dans la sélection des valeurs à privilégier. La stabilisation à venir des anticipations de taux longs dans un contexte récessionniste entraînera à notre sens un rebond du secteur.

Les politiques budgétaires expansionnistes (bouclier énergétique, financement de la transition énergétique, hausse des dépenses militaires) devraient limiter la force de la récession économique dans le monde développé et encourager un rythme d'inflation sous-jacente durablement supérieure à 2%. Les banques centrales n'en seront que plus volontaires à maintenir un rythme soutenu de hausse des taux d'ici à la fin de l'année. **Cela favorisera in fine une stabilisation des perspectives de taux longs créant les conditions d'un rebond des valeurs foncières.**

La valorisation des foncières intègre en effet largement selon nous le potentiel de progression des taux longs avec un taux implicite de valorisation de leurs actifs pour les foncières européennes de 5,2% (source Kempen) aux cours actuels. À court terme, **la moitié des foncières ont des échéances de dettes après 2024** (source sociétés) et l'essentiel de leur endettement est à taux fixe, ce qui signifie que les hausses

de taux ne seront pas visibles dans leurs résultats. En outre, **l'effet positif de l'indexation** va selon nous accélérer et sera visible dans les résultats du T3 à venir dans les prochains jours. Nous estimons que ces derniers seront en outre marqués par l'affichage de **nouvelles cessions à des valeurs supérieures à ce qu'impliquent les cours de Bourse**. Enfin, le rendement du dividende ressort pour les foncières continentales à **6%** (brut de fiscalité) en moyenne aujourd'hui et assure ainsi une bonne protection contre la tentation des marchés obligataires.

Notre politique de gestion est fondée sur une analyse croisée des situations bilancielles, de la capacité à imposer l'indexation aux locataires qui permet de détecter le cas échéant des niveaux de valorisation attractifs. **Nous sommes surpondérés en commerce et segments de croissance structurelle (en particulier sur le segment du stockage pour les particuliers) et fortement sous-pondérés en valeurs de logement.**

Achevé de rédiger le 11 Octobre 2022

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 30/09/2022	YTD au 30/09/2022
EPRA MONDE ¹	-10,45 %	-9,70 %
EPRA FRANCE ¹	-11,07 %	-27,60 %
EPRA UK ¹	-17,70 %	-36,51 %
CAC 40 ¹	-5,92 %	-19,44 %
EURO STOXX 50 ¹	-5,66 %	-22,80 %
S&P 500 ¹	-9,34 %	-24,77 %
EPRA Eurozone Capped ²	-14,97 %	-36,97 %
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P ²	-13,49 %	-32,96 %

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

“
Nous sommes surpondérés en commerce et segments de croissance structurelle... et fortement sous-pondérés en valeurs de logement
”

**Sofidy continue d'étendre sa démarche
ISR et labellise son fonds
Sofidy Sélection 1.**
Lire le communiqué de presse



Laurent SAINT AUBIN
Directeur de la gestion Actions



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

Laetitia BAUDON-CIVET
Directrice Conseil - SHAN
+33 (0) 1 44 50 58 79 - laetitia.baudon@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.



PM

Point Marché

Actions européennes Immobilier coté

Octobre 2022

SUIVEZ-NOUS...



www.twitter.com/sofidy



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



www.youtube.com/sofidy-am



www.sofimaps.fr

ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



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



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