

Novembre 2022

## Rebond dans un environnement de stabilisation des anticipations de taux longs

Après avoir touché un plus bas annuel le 12 octobre dernier, les foncières ont nettement et rapidement rebondi avec une progression de 13,1% par rapport à ce niveau. Votre fonds a progressé finalement sur ce mois très contrasté de 3,9% (part P) avec une surperformance en progression (2,84% vs 2,13%).

Les moteurs de cette bonne tenue sont l'absence de certains titres sous performants de votre portefeuille (Aroundtown, Montéa, Cofinimmo, Grand City, Adler, Icade) et, à l'inverse la surperformance de certaines valeurs surpondérées ou absentes de l'indice (Klepierre, Mercialys, Unibail-Rodamco Westfield, Big yellow).

Comme nous l'écrivions le mois dernier, le secteur des foncières affiche des niveaux de valorisation qui nous semblent déjà anticiper largement l'accélération encore à venir des hausses de taux des banques centrales.

**La différenciation en termes de qualité bilantielle et de capacité d'imposer durablement l'indexation aux locataires demeurent clef dans la sélection des valeurs à privilégier.**

**La stabilisation observable des anticipations de taux longs dans un contexte modérément récessionniste et durablement inflationniste constituent à notre sens un élément favorable pour le compartiment des foncières cotées.**

Comme prévu, l'effet positif de l'indexation s'accélère comme en témoignent les résultats du T3. De même, nous avons relevé des indications de valeurs quasi stables par certaines compagnies et la poursuite d'une discipline de gestion à saluer chez certains acteurs (Segro, Klepierre,

Covivio en particulier) qui s'est traduite par 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 **5,5%** (brut de fiscalité, données Kempen) en moyenne à fin septembre. À noter à cet égard l'engagement réaffirmé par Vonovia de continuer de distribuer 70% de ses résultats qui constitue une bonne surprise à nos yeux.

Ce niveau assure ainsi une bonne protection contre la tentation des marchés obligataires.

Le profil de risque ESG du fonds s'est globalement amélioré entre septembre et octobre 2022 **passant de 38% à 36%**. Ceci s'explique principalement par le renforcement de la note environnementale qui est passée de 44% à 40% du fait de la sortie du portefeuille du titre Demire qui portait la moins bonne note environnementale.

Achevé de rédiger le 9 novembre 2022

### LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 31/10/2022	YTD au 31/10/2022
EPRA MONDE <sup>1</sup>	+1,97%	-7,91%
EPRA FRANCE <sup>1</sup>	+10,14%	-20,26%
EPRA UK <sup>1</sup>	+2,75%	-34,76%
CAC 40 <sup>1</sup>	+8,75%	-12,39%
EURO STOXX 50 <sup>1</sup>	+9,02%	-15,84%
S&P 500 <sup>1</sup>	+0,89%	-24,10%
EPRA Eurozone Capped <sup>2</sup>	+2,94%	-35,12%
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P <sup>2</sup>	+3,90%	-30,35%

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

“  
**La différenciation en termes de qualité bilantielle et de capacité d'imposer durablement l'indexation aux locataires demeurent clef dans la sélection des valeurs à privilégier.**  
”

**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](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

Novembre 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.sofimap.fr](https://www.sofimap.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://www.sofidy.com)