

Août 2023

Bloqué dans le pas de tir

En ce début du mois d'août, la saison des résultats semestriels des foncières est largement entamée et le premier semestre 2023 ressemble à la seconde partie de 2022. Ainsi, les performances opérationnelles accélèrent tout comme la baisse des valeurs, encore loin toutefois de la purge prédite par les niveaux de valorisations boursières (décote de 35% par rapport aux ANR 2022 soit 20% de baisse induite des valeurs d'actifs selon Barclays au 31/07/2023).

Dans le détail, l'indexation, désormais à son paroxysme (sauf pour le résidentiel allemand soumis à l'effet retard du Mietspiegel qui devrait soutenir la croissance locative dans les trimestres à venir), a permis une accélération des croissances organiques des loyers souvent « high single-digit » (Unibail, Wdp, Gecina, Merlin, Covivio, etc) parfois même « double-digit » (Colonial, Wereldhave, SFL). L'augmentation du coût de la dette est perceptible (+22 pb chez Covivio, +50 pb chez Wereldhave, +60pb chez Argan, etc.), mais largement contenue (sauf exception suédoise) par la structure des dettes (à taux fixe et couvertes pour le solde). Parfois même le coût moyen de la dette a diminué (!), chez Unibail notamment (-20 pb) qui bénéficie de l'augmentation de la rémunération de sa trésorerie. Au final, les perspectives de résultats pour l'année 2023 sont au pire maintenues et souvent légèrement relevées. Du côté de l'évolution des valorisations, la polarisation s'est accentuée de manière plus notable par classe d'actifs avec la bonne résistance du commerce [-2% à +1%], la défiante exacerbée envers les bureaux (la centralité résiste [-3% à -4%]) mais les actifs périphériques plongent [-8% à -18%]), la logistique qui corrige certains excès passés [-3% à -8%], et une tentative d'opération vérité sur le résidentiel [-7% à -10%]. Les résultats S1 2023 ont finalement globalement convaincu mais sans susciter l'exaltation des investisseurs généralistes,

l'indice ne progressant au final que de 2% depuis la mi-juillet. La vérité sur les valeurs, premier étage de la fusée d'un éventuel rebond, tarde à se matérialiser dans un marché de l'investissement toujours atone (baisse des volumes d'investissement en Europe de 58% sur le T2 2023, source : brokers) où chaque nouveau deal signé est exceptionnel (Carmila achète Galimmo à 9,8% alors que ces actifs sont valorisés 6,3%, Unibail vend Westfield Mission Valley à San Diego à 8,5%, Gecina, à l'inverse, vend le 101 Champs-Élysées à 2,5%..., source : sociétés) ou ne se fait pas (Ardian retire du marché l'immeuble Renaissance dans le triangle d'or parisien, n'ayant pas obtenu les 3,75% attendus mais seulement 4,2%). Le second étage, une meilleure visibilité sur la fin des politiques de resserrement monétaire, semble encore incertain à la rentrée (réunion de la BCE le 14/09 et le 20/09 pour la FED). En attendant, notre indice de référence (EPRA Eurozone) demeure encalminé (performance de -0,4% depuis le début de l'année vs +4% pour votre fonds SOFIDY SÉLECTION 1). À noter cependant que le secteur, soutenu par des valorisations historiquement basses, affiche la meilleure performance relative (par rapport au marché) depuis le début du second semestre.

Achevé de rédiger le 7 août 2023.

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

| | 1 mois au 31/07/2023 | YTD au 31/07/2023 |
|--|----------------------|-------------------|
| EPRA MONDE ¹ | +2,54% | -0,39% |
| EPRA FRANCE ¹ | +3,67% | +1,61% |
| EPRA UK ¹ | +6,95% | -4,15% |
| CAC 40 ¹ | +1,32% | +15,82% |
| EURO STOXX 50 ¹ | +1,64% | +17,86% |
| S&P 500 ¹ | +3,11% | +19,52% |
| EPRA Eurozone Capped ² | +7,29% | -3,17% |
| SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P ² | +6,50% | +3,27% |

Source : Sofidy / Bloomberg.

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

“
Le profil ESG du fonds est resté stable à 31% sur le mois de juillet
”

Laurent SAINT AUBIN >
Directeur de la Gestion Actions &
Serge DEMIRDJIAN
Co-Gérant de 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 8,7 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2022, Sofidy gère pour le compte de plus de 55 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué d'environ 5 000 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

À PROPOS DE SOFIDY SÉLECTION 1



Lancé par la société de gestion de portefeuille Sofidy, 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 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. Le produit présente un risque de perte en capital. 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. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au prospectus de l'OPCVM et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

PM

Point Marché

Actions européennes Immobilier coté

Août 2023

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.instagram.com/groupesofidy/



www.sofimap.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 Août 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Evry |
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