

Octobre 2023

Les petits cailloux blancs

Le secteur des foncières cotées continue de pâtir de la perspective du maintien de taux d'intérêt élevés sur le moyen terme et d'osciller au gré des déclarations divergentes des banquiers centraux même si sa valorisation boursière, basse (34% de décote sur les expertises du 30 juin dernier en eurozone, source Kempen) constitue une force de rappel. Sur ce chemin aride, nous observons néanmoins des éléments de réconfort en matière d'accès des foncières au financement, de transactions réalisées et de performance boursière pour des émetteurs à même de générer des croissances structurelles élevées.

Même si le marché de l'investissement immobilier se caractérise toujours par des volumes faibles (ainsi, 2 Md€ investis en France au T3 en baisse de 74% soit 8,7 Md€ sur 9 M en baisse de 57% selon Immostat), certaines transactions réalisées ces dernières semaines, souvent avec le locataire à l'achat, se distinguent (vente du 101 Champs-Élysées par Gecina, de l'immeuble Anjou par Covivio ou encore OPA de Nuween-Teachers sur Self Storage Group Asa en Norvège avec une prime de 67% sur le dernier cours de bourse et opération en cours d'Amazon -source ReactNews- sur un actif logistique qu'il occupe en Catalogne). Du côté des financements, à relever deux placements accélérés d'actions nouvelles réalisés avec succès pour l'opérateur d'actifs de santé Cofinimmo (167 M€ à 6,6% de décote par rapport au dernier cours de bourse) et la foncière de stockage pour les particuliers britannique Big Yellow (110 m£ à seulement 2,9% de décote) et une confirmation que nous attendions depuis de nombreux mois sur l'accès toujours possible des foncières aux marchés obligataires avec deux émissions de taille (500 M€ chacune) réalisées par Praemia Healthcare (ex-Icade Santé) et Carmila durant le mois de septembre.

Certes ces émissions actent les conditions actuelles (coupon de 5,5% à 5 ans identique sur les deux souches) mais elles illustrent l'appétit des marchés pour le segment (opérations sursouscrites 4,6x et 2,2x respectivement).

Enfin, les foncières de croissance peuvent se distinguer par des performances boursières honorables malgré l'environnement actuel. C'est ainsi que, porté par la thématique de la réindustrialisation de l'Europe et un environnement local très favorable à cet égard, le développeur pour compte propre de grands entrepôts logistiques en Europe centrale CTP (dont votre fonds est actionnaire) a progressé de 29% depuis le début de l'année. Les objectifs 2030 que se fixe le groupe (20 M de mètres carrés en exploitation vs 11 M aujourd'hui et 1 Mrd€ de revenus locatifs vs 589 M€ en 2022) sont à la fois ambitieux et jugés crédibles par les marchés avec en particulier une marge de développement voisine de 9,5% et un retour sur investissement ajusté des risques estimé supérieur à 11% par an qui est le plus élevé du secteur en Europe (source GreenStreet).

Achevé de rédiger le 12 octobre 2023

LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 29/09/2023	YTD au 29/09/2023
EPRA MONDE ¹	-4,15%	-6,48%
EPRA FRANCE ¹	-4,84%	-3,60%
EPRA UK ¹	-0,59%	-8,02%
CAC 40 ¹	-2,48%	+10,22%
EURO STOXX 50 ¹	-2,85%	+10,04%
S&P 500 ¹	-4,87%	+11,68%
EPRA Eurozone Capped ²	-4,17%	-6,74%
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P ²	-4,20%	-1,65%

Source : Sofidy / Bloomberg.

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

“
Nous observons des éléments de réconfort en matière d'accès des foncières au financement, de transactions réalisées et de performance boursière pour des émetteurs à même de générer des croissances structurelles élevées
”

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.



PM

Point Marché

Actions européennes Immobilier coté

Octobre 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 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