

Analyse marché

Novembre 2023



Laurent SAINT AUBIN
Directeur de la
Gestion Actions

Le rebond des foncières cotées devrait se poursuivre

Les foncières cotées ont repris le chemin de la hausse en Bourse. Leur évolution depuis le début d'année est désormais à l'équilibre si on prend en considération l'indice immobilier de référence, le FTSE EPRA Eurozone. La performance cache toutefois un parcours erratique depuis le début d'année. Rien d'illogique après une année 2022 en berne pour l'immobilier coté (-32,59 % pour l'indice de référence). Pour sa part, le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 surperforme le segment avec une progression de plus de 5% depuis le 1^{er} janvier. Notamment grâce au rebond boursier engagé à la fin du mois d'octobre qui correspond au plus fort rallye jamais enregistré par le segment : +16% sur le FTSE EPRA Eurozone.

Dans ce contexte de rebond boursier, les investisseurs semblent prendre en compte le fait que le modèle des foncières cotées a pour lui d'afficher beaucoup de visibilité avec des baux d'une durée moyenne de 5 ans bénéficiant de conditions fixées à l'avance, assurant ainsi une véritable visibilité sur les résultats. Ajoutons que la plupart des baux sont indexés sur l'inflation, hormis le résidentiel en Allemagne.

En outre, les rendements proposés par les foncières cotées, de plus de 6 % en moyenne en zone Euro sont élevés et contribuent aussi à leur attractivité, malgré les hausses de taux de l'obligataire sans risque, lesquels demeurent inférieurs. Enfin, les valorisations n'ont jamais été aussi basses depuis 2008. Certes ce n'est pas suffisant pour acheter la classe d'actifs, mais cela constitue malgré tout un argument majeur. Le point d'entrée semble intéressant puisque le secteur se traite actuellement avec une décote moyenne de 34% par rapport aux derniers ANR publiés.

ENVIRONNEMENT FAVORABLE

L'environnement actuel apparaît aussi très favorable aux foncières cotées. Il faut le mettre en corrélation avec l'évolution des taux d'intérêt. Le discours de la Réserve fédérale américaine est désormais moins dur et l'idée que les hausses de taux ont pris fin a pris place dans l'esprit des investisseurs. De plus, les récentes données macroéconomiques vont dans ce sens, avec un ralentissement des économies apprécié par les

marchés et qui favorise indirectement les foncières cotées, via la détente sur les taux d'intérêt. Le fameux « bas news is good news » s'avère donc favorable aux foncières cotées.

Tous ces éléments nous font penser que le fort potentiel de rebond, débuté en octobre, est loin d'être épuisé. La performance de l'immobilier coté restera dépendante de la macro-économie, mais avant tout de l'évolution des taux d'intérêt dont la hausse semble avoir pris fin.

Au-delà, le juge de paix sera la reprise du marché de l'investissement, seul le niveau de prix constaté sur les transactions permettant de prouver que les décotes actuelles sont excessives.

DEUX CRITÈRES À PRIVILÉGIER

Dans ce contexte, les foncières à privilégier sont celles capables de se projeter dans l'avenir avec un « pricing power » important dépassant la seule indexation de loyers et assurant une véritable dynamique de progression des résultats. C'est à la fin des baux qu'on peut constater cette capacité ou non de la foncière à faire face à l'inflation. Les mieux armés sont les actifs alternatifs : entrepôts urbains, stockage pour les particuliers, résidences étudiantes, infrastructures de téléphonie mobile... Pour ce qui est des bureaux, les plus centraux s'en tirent le mieux et pour le commerce, celui de proximité ou de destination est plus apte à bénéficier d'un véritable « pricing power ». C'est moins le cas pour le résidentiel.

.../...

La thématique du Bilan est aussi cruciale dans la conjoncture actuelle et constitue un facteur discriminant. Les foncières les moins endettées et faisant face à un coût de la dette supportable sont à privilégier. La préservation des notations financières va être primordiale dans les mois à venir. Pour les foncières endettées, des mesures de recapitalisation pourraient s'avérer nécessaires : cessions, dividende distribué en

actions, augmentations de capital dilutives. Autant de solutions qui pénalisent l'actionnaire.

Au final, le constat que nous faisons nous pousse à réduire notre exposition aux bureaux, y compris de qualité et à augmenter la part des foncières de croissance, grands entrepôts, résidences étudiantes, actifs de santé pas exposés à la conjoncture économique.

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 4500 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, 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).

À PROPOS DE S.YTIC



S.YTIC, FCP Actions Européennes, vise à investir dans les actions de sociétés européennes cotées que Sofidy considère comme capables d'en tirer des avantages et opportunités offertes par l'écosystème particulier des grandes villes développées du monde. La prise en compte de critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) est étroitement liée à la stratégie du fonds et sert à valider l'éligibilité des entreprises investies dans le fonds.

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

Analyse marché

Novembre 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/groupe-sofidy/



www.sofimap.fr

ABONNEZ-VOUS
À TOUTES NOS PUBLICATIONS



www.sofidy.com



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