

Décembre 2023

### En feu

**Le segment des foncières en zone euro a progressé de 12,8 % en novembre, portant le rebond depuis le plus bas annuel du 25 octobre dernier à +24,3 %, soit le mouvement le plus fort observé depuis 2009.**

Le début de repositionnement des gestions généralistes dans la perspective de 2024 et la clôture d'une partie des ventes à découvert sur le secteur ont leur part dans la brutalité de ce mouvement. Dans un contexte de ralentissement plus fort qu'escompté de l'inflation et de la croissance économique, l'anticipation par les marchés d'une baisse des taux directeurs des banques centrales de plus de 100 points de base l'année prochaine a allumé la mèche.

Nous estimons que ce rattrapage pourrait se poursuivre dans les semaines à venir alors que les valorisations demeurent modérées malgré le récent rebond : les foncières en zone euro embarquaient encore fin novembre un recul de 37 % par rapport à fin 2021 et une décote sur ANR de 27 % (source : Kempen).

En outre, la baisse récente des taux desserre un peu la bride des refinancements qui s'annonçaient problématiques il y a encore quelques semaines car devenus souvent plus cher que le rendement implicite des actifs (tel que mesuré par les cours de Bourse).

À signaler, deux opérations récentes envoyant un signal particulièrement positif à nos yeux :

- Le succès de l'émission obligataire verte de 750 M€ d'Unibail à 7 ans qui confirme après celle de Covivo la semaine précédente le retour et l'appétit des investisseurs obligataires pour la classe d'actif (500 M€ initialement prévus par URW; carnet d'ordre >2,9 Md€ ; marge abaissée à 145 bps vs une indication initiale à 190 bps) et
- L'acquisition pour 74 M€ par Wereldhave d'un centre commercial en périphérie d'Amsterdam réalisée dans de bonnes conditions (l'opération sera relative selon la société malgré l'émission de nouveaux titres réalisée pour la financer) ; signe d'un retour des foncières sur le chemin de la croissance (1<sup>ère</sup> grosse opération depuis 2015 pour Wereldhave).

Au-delà, nous attendons que les investisseurs, rassérénés par une meilleure visibilité sur leurs conditions de financement animent de nouveau un marché de l'investissement en immobilier direct encore anémique au troisième trimestre, ce qui, seul, permettra de démontrer le caractère excessif des décotes actuellement constatées des cours de Bourse par rapport aux ANR des foncières.

Achévé de rédiger le le 11 décembre 2023

#### LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 30/11/2023	YTD au 30/11/2023
EPRA MONDE <sup>1</sup>	+6,92 %	-4,75 %
EPRA FRANCE <sup>1</sup>	+11,80 %	+5,18 %
EPRA UK <sup>1</sup>	+4,05 %	-3,73 %
CAC 40 <sup>1</sup>	+6,17 %	+12,93 %
EURO STOXX 50 <sup>1</sup>	+7,91 %	+15,52 %
S&P 500 <sup>1</sup>	+8,92 %	+18,97 %
EPRA Eurozone Capped <sup>2</sup>	+12,76 %	+5,32 %
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P <sup>2</sup>	+11,75 %	+6,95 %

Source : Sofidy / Bloomberg.

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

“  
Dans un contexte de ralentissement plus fort qu'escompté de l'inflation et de la croissance économique, l'anticipation par les marchés d'une baisse des taux directeurs des banques centrales de plus de 100 points de base l'année prochaine a allumé la mèche.  
”

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

Décembre 2023

#### 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.instagram.com/groupesofidy](https://www.instagram.com/groupesofidy)



[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://sofidy.com)