

# PMM

Point Marché  
Actions européennes  
Immobilier coté

Sofidy  
ÉPARGNER - INVESTIR

Janvier 2024

## 2023 : la remontada

Le segment des foncières en zone euro a finalement progressé de 15,4 % sur l'année. Le rebond général observé sur les dernières semaines (+30,5% depuis le plus bas du 25 octobre dernier), inédit par son ampleur, tient à la détente des taux longs liée aux anticipations d'une ample baisse des taux directeurs par les banques centrales en 2024.

Votre fonds, Sofidy Sélection 1, a, lui, progressé de 14,6% (part P) en 2023. Sur cinq ans, avec une hausse moyenne annuelle de 2,44% (part P), il reste largement en tête de sa catégorie (Source : Morningstar).

Les premiers moteurs de performance de l'année ont été la surexposition en TAG Immobilien (favorisé par l'impact de la baisse des taux et une exposition favorable au logement en Pologne) et Unibail-Rodamco (retour de la consommation aux niveaux pré covid et réapparition de réversions positives lors des relocations) et nos positions en Aedifica (retour sur le titre en cours d'année compte tenu d'une valorisation qui nous paraissait largement prendre en compte les potentiels risques locatifs) et Unite (dynamique toujours favorable en matière de logement étudiant et structure financière solide).

À l'inverse, le fonds a souffert de sa nette sous-exposition au bureau (Gecina, Immobiliaria Colonial, Icade) et aux deux

principaux acteurs du logement allemand (Vonovia et LEG Immobilien).

Le repositionnement des gestions généralistes sur l'immobilier coté devrait se poursuivre en ce début d'année alors que les valorisations demeurent modérées même après le récent rebond : les foncières en zone euro embarquaient encore fin décembre 2023 un recul de 22,2% par rapport à fin 2021 et une décote sur ANR de 21% (source : Kempen).

Au-delà, tout dépendra de l'ajustement par les marchés de leurs anticipations de détente des taux d'intérêt, déjà ambitieuses à nos yeux, et d'un redémarrage du marché de l'investissement, seul à même d'apporter vérité sur les valeurs, discrimination par sous-segments d'immobilier et, ainsi, de démontrer le caractère excessif de certaines décotes boursières.

Achévé de rédiger le 2 janvier 2024

### LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 29/12/2023	YTD au 29/12/2023
EPRA MONDE <sup>1</sup>	+7,66 %	+2,55 %
EPRA FRANCE <sup>1</sup>	+9,83 %	+15,53 %
EPRA UK <sup>1</sup>	+13,97 %	+5,46 %
CAC 40 <sup>1</sup>	+3,18 %	+16,52 %
EURO STOXX 50 <sup>1</sup>	+3,18 %	+19,19 %
S&P 500 <sup>1</sup>	+4,42 %	+24,23 %
EPRA Eurozone Capped <sup>2</sup>	+9,58 %	+15,41 %
SOFIDY SÉLECTION 1 - Part P <sup>2</sup>	+7,14 %	+14,58 %

Source : Sofidy / Bloomberg.

1. Indices nus - 2. Dividendes nets réinvestis.

“  
Le repositionnement  
des gestions généralistes  
sur l'immobilier coté  
devrait se poursuivre  
en ce début d'année  
”

Laurent SAINT AUBIN >  
Directeur de la Gestion Actions  
&  
Serge DEMIRDJIAN  
Co-Gérant de Sofidy Sélection 1



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

## 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](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 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

Janvier 2024

### 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://www.sofidy.com)