

PM

Point Marché

Actions européennes
Immobilier coté

Mars 2024

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

Signal de marché & point d'entrée sur les foncières cotées avant la baisse des taux...

Après le rebond rapide et violent des deux derniers mois de 2023, les actions des foncières cotées affichent environ 10 % de baisse depuis le 1^{er} janvier. Cela s'explique avant tout par la modération des anticipations des investisseurs quant à l'ampleur de la baisse des taux des banques centrales.

Nous pensons que la séquence propose un point d'entrée sur le secteur car **il est désormais évident que les baisses de taux interviendront et les titres des foncières en bénéficieront.**

D'autant que les publications de résultats ont été bonnes dans le secteur, sans que les cours de Bourse en profitent. Elles ont été marquées par un plein effet de l'indexation des loyers sur l'inflation. Et les foncières les plus solides ont même été capables d'augmenter les loyers à l'occasion de relocations, notamment dans les grands centres commerciaux et dans la logistique.

BAISSES DE VALEUR PLUS MODÉRÉES

Les résultats 2023 ont aussi permis de constater que les baisses de valeurs d'actifs se sont poursuivies mais de façon plus modérée. Les foncières cotées sont très en avance sur le processus de correction des valorisations par rapport aux foncières non cotées. Par ailleurs, on a eu confirmation que la hausse des taux d'intérêt sur les coûts de financement des foncières s'avère modérée, en particulier pour les grandes foncières, qui avaient déjà calibré leur bilan au cours des années de taux négatifs pour obtenir des durations de dette plus longues. URW a par exemple réussi à diminuer son coût de la dette en 2023 (Source : Société), lequel restera inférieur à 2% en 2024. **Au final, la question du mur de la dette, qui a pu inquiéter un temps le marché, ne s'est pas posée et les financements bancaires ne se sont jamais taris.**

Cette séquence favorable de publications intervient dans un contexte macroéconomique favorable puisque **la présidente de la BCE, Christine Lagarde, et son homologue Jerome Powell, ont fait comprendre que la première baisse de taux était proche.** En outre, le risque de ralentissement économique persiste et plus il s'accroîtra, plus les taux baisseront pour le plus grand bénéfice du secteur.

“

Les foncières cotées sont très en avance sur le processus de correction des valorisations par rapport aux foncières non cotées.

”

SIGNAL DE MARCHÉ

La première baisse de taux donnera d'ailleurs un signal au marché de l'investissement, aujourd'hui atone, et les transactions révéleront le «vrai prix» de l'immobilier, sans doute supérieur à ce qu'anticipe la Bourse. Aujourd'hui, la décote sur actifs nets réévalués est de 28% (Source : Kempen), ce qui nous paraît excessif.

Enfin, lorsque les taux baisseront, les foncières cotées bénéficieront d'un certain attrait car assurant des rendements déjà très élevés équivalant à ceux des obligations Investment Grade : le rendement moyen des foncières cotées, en zone Euro, est supérieur à 6% (Source : Kempen).

Laurent SAINT AUBIN
Directeur de la Gestion Action



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 8,6 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2023, Sofidy gère pour le compte de plus de 60 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5100 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.



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

P M

Point Marché

Actions européennes Immobilier coté

Mars 2024

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](https://www.sofidy.com)