

# PMM

Point Marché  
Actions européennes  
Immobilier coté

Sofidy  
ÉPARGNER - INVESTIR

Juillet 2024

## Des signaux positifs sous le bruit ambiant

Le segment des foncières en zone euro a corrigé de 6,7 % en juin sous l'effet de l'apparition d'un risque pays en France (22,3 % de l'indice est constitué d'actifs en France, estimation Sofidy et rapports sociétés). Votre fonds a enregistré pour sa part une correction plus limitée de 5 % (part P) grâce à son exposition moindre à la France (17,2 %), surtout concentrée sur le commerce. Pour autant, au 9 juillet, la performance de votre fonds demeure positive depuis le début de l'année (+1,5 %, part P), surperforme son indice de 4,4 % (part P), et affiche une hausse de 19 % (part P) sur un an.

Les conditions d'un rebond fort des foncières nous paraissent réunies :

1/ Accentuation de la perspective de baisse des taux directeurs par les banques centrales dans un environnement marqué par la multiplication de signaux de ralentissement Outre-Atlantique. Cette perspective devrait favoriser une baisse des taux courts et entraîner un début d'arbitrage des placements qui les utilisent (fonds monétaires, fonds datés, produits structurés à capital garanti...) vers des produits plus longs, mouvement dont les foncières cotées pourraient tirer parti compte tenu d'un rendement brut moyen du dividende en zone euro de 5,8 % (estimation 2024, source Kempen).

2/ Recul des valeurs d'actifs proche de son terme après la baisse sensible enregistrée depuis mi 2022.

3/ « Ceinture de sécurité » des décotes sur ANR (25 % en moyenne pour les foncières en zone euro, estimation Kempen 2024\*).

Nous constatons la multiplication de signaux « faibles » positifs qui finiront par prendre la lumière au-delà du bruit des incertitudes politiques et se traduiront selon nous par une réévaluation boursière du secteur :

1/ Stabilisation du marché de l'investissement au Q2 2024 et apparition de transactions impliquant des vendeurs non « distressed » (cession par GIC du centre commercial ROMAEST), et/ou à des niveaux de valorisation proches des ANR (cession d'un petit portefeuille résidentiel à Leipzig à une valorisation voisine de l'ANR par TAG Immobilien, transaction sur un centre Prime à Palerme en ligne avec la valorisation des actifs commerciaux d'Eurocommercial Properties).

2/ Large ouverture des financements qui émousse l'image d'un mur de la dette à venir (émission obligataire par Aroundtown, acteur pourtant controversé sur la qualité de son bilan, d'une obligation à cinq ans sursouscrite 7 fois, signature d'une dette bancaire tirée « corporate » de 500 M€ à cinq ans par CTP démontrant l'appétit bancaire pour la classe d'actif).

Achevé de rédiger le 10 juillet 2024

“  
Nous constatons la multiplication de signaux « faibles » positifs qui finiront par prendre la lumière au-delà du bruit des incertitudes politiques.  
”

### LES INDICES IMMOBILIERS en Bourse

	1 mois au 28/06/2024	YTD au 28/06/2024
EPRA MONDE	+1,17 %	-2,39 %
EPRA FRANCE	-9,47 %	+5,11 %
EPRA UK	-2,91 %	-4,90 %
CAC 40	-6,42 %	-0,85 %
EURO STOXX 50	-2,35 %	+8,24 %
S&P 500	+3,47 %	+14,48 %
EPRA Eurozone Capped	-6,68 %	-4,58 %

Source : Sofidy / Bloomberg.

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

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, OPCI, 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.

## 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.



# P M

## Point Marché

### Actions européennes Immobilier coté

Juillet 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)