

# POINT MARCHÉ

## L'immobilier en bourse / Actions européennes

Groupe SOFIDY

Septembre 2018



# L'immobilier coté fait toujours figure d'assurance tous risques

Laurent SAINT AUBIN

Gérant Actions, Immobilier Europe  
Gérant du fonds SOFIDY Sélection 1

Le segment de l'immobilier coté se caractérise au sein de l'univers des valeurs mobilières par sa bonne visibilité. Celle-ci se caractérise par des baux longs, l'indexation des loyers sur l'inflation, une absence d'exposition directe au risque sur les devises et un sous-jacent réel régulièrement mesuré par des valorisations indépendantes. Mais par-dessus tout, l'immobilier coté brille par son absence totale dans la question des tensions commerciales internationales qui sont montées d'un cran au mois d'août.

C'est bien cette recherche de visibilité et une aversion extrême envers toute incertitude, qui expliquent la sur-performance relative de l'immobilier coté depuis le début de l'année; et qui ont guidé les investisseurs dans leur allocation sur les valeurs de cette catégorie. 2018 se marque ainsi, même dans cet univers qui leur est a priori favorable, par une nouvelle dérouté des investisseurs en quête de valeurs décotées et un fort succès des investisseurs à la recherche de valeurs de croissance.

La performance de SOFIDY Sélection 1 depuis le début de l'année reflète cette tendance : les contributions de quatre des cinq valeurs **les plus haussières** viennent du résiden-

tiel allemand, Deutsche Wohnen (+20,4% dividende net réinvesti) expliquant à elle seule le tiers de la contribution positive. Neuf des vingt premières hausses sont par ailleurs issues des **segments dits « alternatifs »** (logistique, foncières technologiques Cloud et antennes mobiles, résidences étudiantes) qui sont assis sur des tendances sous-jacentes de long terme très favorables.

A l'inverse, **huit des dix plus fortes baisses concernent les foncières de commerce malgré des résultats honorables** sur le premier semestre. Il est paradoxal à cet égard que la hausse des loyers à périmètre constant de Unibail-Rodamco-Westfield (+4,3%) ait été sur la période supérieure à celle dont a bénéficié le leader de l'immobilier résidentiel en Allemagne Vonovia (+4,0%). L'immobilier de commerce est en effet entaché par un questionnement lancinant sur les conséquences pour le commerce physique du développement inéluctable d'un modèle de vente multicanal (physique et électronique).

Cette tendance à payer toujours plus chère la croissance attendue et à ne pas s'attendrir sur certaines faibles valorisations ne va probablement pas s'inverser tant que les taux réels sans risque, c'est-à-dire le Bund 10 ans en Allemagne, demeureront négatifs ou qu'un acteur coté sur le segment du commerce ne fera pas l'objet d'une offre de rachat à un prix voisin des ANR publiés.

Sous-pondéré globalement sur le commerce, SOFIDY Sélection 1 n'en demeure pas moins investi significativement sur quelques foncières de commerce dont le modèle de développement et/ou les valorisations nous paraissent toujours porteuses de plus-values élevées à moyen terme.

## LES INDICES IMMOBILIERS en bourse

	1 mois au 31/08/2018	YTD au 01/01/18
EPRA eurozone capped*	+1,84 %	+2,88 %
EPRA MONDE	+1,58 %	+3,57 %
EPRA FRANCE	-0,65 %	-7,54 %
EPRA UK	-2,37 %	-4,38 %
CAC 40	-1,90 %	+1,77 %
EURO STOXX 50	-3,73 %	-3,17 %
S&P 500	+3,03 %	+8,52 %

Source : SOFIDY/Bloomberg

\* Indices nus

Abonnez-vous à toutes nos publications :

 [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

Suivez-nous :

 <https://twitter.com/EdouardKABILA>

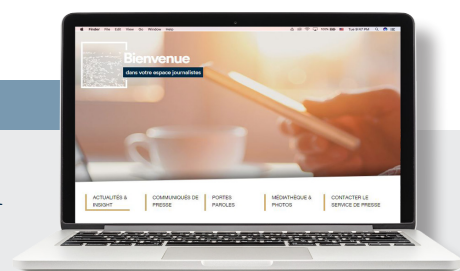
 [www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](http://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)

 [www.youtube.com/sofidy](http://www.youtube.com/sofidy)

 [www.sofimap.eu](http://www.sofimap.eu)

## NEWSROOM

Retrouvez tous nos communiqués de presse, actualités, porte-paroles...etc dans notre nouvel espace presse dédié aux journalistes sur [sofidy.com/espace-presse](http://sofidy.com/espace-presse)



## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux. Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI\* avec 4,5 milliards d'euros sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. Agréée par l'AMF, SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 4 100 actifs commerciaux et de bureaux.

\* Source : IEIF.

## À PROPOS DE SOFIDY SELECTION 1

Lancé par la société de gestion de portefeuille SOFIDY, reconnue pour la qualité de ses SCPI, 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 fonds est de surperformer son indice de référence (le FTSE EPRA NAREIT Euro Zone Capped) dividendes nets réinvestis, après déduction des frais de gestion, sur un horizon de placement recommandé supérieur à 5 ans.

### CONTACTS PRESSE

Vanessa TALBI - Shan  
+33 (0) 1 47 03 93 79  
[vanessa.talbi@shan.fr](mailto:vanessa.talbi@shan.fr)

Edouard KABILA  
Responsable du Marketing et  
de la Communication Groupe SOFIDY  
[edouard.kabila@sofidy.com](mailto:edouard.kabila@sofidy.com)

Ce communiqué de presse est uniquement destiné à l'usage des membres des médias. 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. 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.

SOFIDY SA - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées 91026 ÉVRY Cedex - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042  
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01