

POINT MARCHÉ

L'immobilier en bourse / Actions européennes



Laurent SAINT AUBIN
Gérant Actions, Immobilier Europe
Gérant du fonds SOFIDY Sélection 1

L'immobilier coté demeure plus que jamais en 2018 un vecteur de rendement pour les investisseurs.

SOFIDY Sélection 1 a progressé en 2017 de +17,53% pour la part I et de +16,26% pour la part P (soit une progression de respectivement, +53,8% et +49,5% depuis sa création en novembre 2014). En outre, SOFIDY Sélection 1 a obtenu après trois ans d'existence le plus haut niveau de notation (cinq étoiles) de la part de Morningstar, ce qui constitue une reconnaissance objective d'un couple performance / volatilité favorable.

Enfin, à compter de l'entrée en vigueur de la réglementation MIF II le 3 janvier dernier, SOFIDY a décidé de prendre à sa charge la rémunération des frais de recherche fournis par les intermédiaires avec lesquels votre fonds travaille, ce qui améliorera sa performance toutes choses égales par ailleurs.

1| L'avantage comparatif du rendement offert par l'immobilier coté va demeurer central cette année.

Notre scénario central demeure celui d'une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne qui sera accommodante pour longtemps alors que le risque d'une inflation des coûts salariaux dans le cadre de nos économies de plus en plus mondialisées demeure faible.

La remontée très lente des taux d'intérêt n'affectera pas la performance des foncières sur la période alors qu'elles sont bien protégées par leur passif (niveau de dette abaissé, duration plus longue et taux fixe) et que la prime de risque est historiquement élevée (entre 250 et 350 points de base sur le Prime selon les pays et les secteurs d'activité).

L'appétit pour le rendement demeure un moteur puissant pour les investisseurs et, pour ces derniers, l'immobilier coté est un vecteur incontournable (le rendement synthétique 2017 estimé des participations de votre fonds est actuellement supérieur à 3,7%) d'autant qu'il offre généralement une bonne protection via l'indexation face à tout risque de remontée des prix à long terme.

Enfin, en France, la loi de finance pour 2018 a finalement acté que les participations inférieures à 5% du capital des sociétés d'investissement immobilières cotées (SIICs) étaient exclues de l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

2| Notre choix de valeurs pour 2018

Notre choix de valeurs continuera de privilégier :

- Les foncières cotées dont la stratégie est fondée sur la transformation des actifs en portefeuille. La création de valeur induite est cristallisée par la mise en œuvre de politiques affirmées de rotation de patrimoine permises par un marché de l'investissement animé à l'achat par des investisseurs qui privilégient la perception sur longue période de loyers sans risque locatif.
- Des secteurs de croissance porteurs où la détention de foncier s'enrichit de plus en plus d'une activité de services (logistique, hôtellerie et para-hôtellerie, infrastructures et le résidentiel allemand qui continue d'afficher le meilleur couple rendement / risque malgré des valorisations ponctuellement tendues auxquels nous sommes attentifs).

Nous considérons en outre que le secteur qui a enregistré ces dernières semaines une vague d'opérations de fusions / acquisitions sans précédent (Unibail-Rodamco / Westfield ; Hammerson / Intu ; Colonial / Axiare ; Vonovia / Buwog) continuera d'être animé par des mouvements de concentration. Il devrait également s'enrichir de nouvelles thématiques (reconstitution d'un segment résidentiel coté sain en Espagne).

LES INDICES IMMOBILIERS en bourse

	1 mois au 31/12/17	YTD au 01/01/17
EPRA eurozone capped*	+3,39%	+14,28%
EPRA Monde	+0,24%	-5,85%
EPRA France	+6,57%	+9,26%
EPRA UK	+8,07%	+8,61%
CAC 40	-1,12%	+9,26%
EURO STOXX 50	-1,85%	+6,49%
S&P 500	+0,98%	+19,42%

Source : SOFIDY/Bloomberg

* Indices nus

Abonnez-vous à toutes nos publications :

www.sofidy.com

Suivez-nous :

https://twitter.com/EdouardKABILA

www.linkedin.com/company/groupe-sofidy

www.youtube.com/sofidy

www.sofimap.eu

Parution : Janvier 2018

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, 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 plus de 4 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 40 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 3 900 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@shn.fr

Edouard KABILA
Responsable du Marketing et
de la Communication Groupe SOFIDY
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