

POINT MARCHÉ

L'immobilier en bourse / Actions européennes

Immobilier coté : les valeurs résidentielles allemandes ont de nouveau progressé en mars

L'indice boursier de référence de l'immobilier en Eurozone (*FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis*) s'est repris en mars avec une progression de +3,2% alors que l'indice généraliste Eurostoxx 50 reculait de -3,8% sous l'effet de la baisse des valeurs technologiques à New York et des menaces de hausse des tarifs douaniers brandies par Donald Trump.

En termes de performance relative, comme le mois précédent, les écarts sont très importants. Ces écarts illustrent la diversité croissante de positionnement, tant en termes d'actifs que d'expositions géographiques, et de modèles de génération de revenus qui caractérisent aujourd'hui la classe d'actifs des foncières cotées. Une disparité qui nous interroge aujourd'hui sur la pertinence de regrouper l'ensemble de ces sociétés sous une appellation générique.

En mars, ce sont les foncières résidentielles allemandes qui ont de nouveau le mieux progressé : Deutsche Wohnen (+11,05%), LEG Immobilien (+6,91%) et Vonovia (+6,76%). La dissipation des craintes d'un durcissement fort de la régulation des loyers Outre-Rhin et de la publication de résultats ont conforté les perspectives de croissance forte des valeurs et des loyers pour les années à venir. Comme en février, les foncières espagnoles se sont également distinguées. La «généraliste» Merlin Properties qui bénéficie d'une exposition de 13% à la logistique en termes de revenus a affiché une hausse de +9,56%, et la foncière d'hôtellerie de loisirs, Hispania, qui a fait l'objet d'une offre de rachat par Blackstone le 5 Avril s'est appréciée de +6,9%.

A l'inverse, ce sont encore les foncières de commerce qui ont sous-performé. Citons parmi celles-ci Citycon, Klépierre et Mercialis. On peut d'ailleurs tenir pour significatif que l'un des principaux acteurs du secteur, Klépierre, ait indiqué pouvoir lancer une offre de rachat sur Hammerson avec une décote de 20% sur le dernier ANR publié par la foncière britannique. Une décote à mettre en relation avec

un prix proche des ANR publiés sur les six opérations de rachat annoncées depuis le début de 2017 sur le segment Immobilier Coté.

La stratégie d'investissement du fonds **SOFIDY Sélection 1** a, comme son indice de référence, bénéficié de son exposition à l'Espagne et aux foncières résidentielles allemandes. Il a également tiré parti de ses positions dans des foncières «alternatives» dans le secteur de la logistique avec des valeurs comme Segro, Tritax et VIB Vermoegen ; ainsi que dans des Data Centers et des tours de télécommunication via un investissement dans Equinix, Interxion et Inwit.

Nous avons réduit en février nos participations en Demire Real Estate dont les cours étaient supérieurs au prix de l'OPA annoncée par les actionnaires majoritaires le mois précédent et renforcé notre exposition sur le résidentiel espagnol en investissant dans LEG Immobilien, Metrovacesa et dans la logistique au Benelux via le titre WDP.

Nous demeurons confiants sur les perspectives du secteur alors que les investisseurs continuent de rechercher activement du rendement sécurisé, une protection contre l'inflation, apportée par l'indexation des baux commerciaux, et de la visibilité en écartant les investissements susceptibles d'être affectés par une éventuelle guerre commerciale. Enfin, la perspective d'un ralentissement de la croissance mondiale à compter de 2019 est moins favorable aux valeurs cycliques et l'immobilier devrait en bénéficier en termes relatifs.



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

LES INDICES IMMOBILIERS en bourse

	1 mois au 31/03/18	YTD au 01/01/18
EPRA eurozone capped*	+2,75%	-3,12%
EPRA Monde	+1,07%	-7,45%
EPRA France	-1,30%	-7,92%
EPRA UK	+3,39%	-4,91%
CAC 40	-2,88%	-2,73%
EURO STOXX 50	-2,25%	-4,07%
S&P 500	-2,69%	-1,22%

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 : Avril 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 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 40 000 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@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