

POINT MARCHÉ

L'immobilier en bourse / Actions européennes

Foncières cotées: il est temps de s'écarter des indices pour trouver de la performance !

La crainte des effets d'une possible guerre commerciale initiée par le président américain, la perception d'un risque accru en Europe en raison des élections italiennes et de la longueur des négociations pour la formation d'un gouvernement de coalition en Allemagne, et la question du nombre de hausses des taux à venir aux Etats-Unis cette année ont préoccupé les investisseurs ces derniers temps.

En termes de performance relative, les foncières espagnoles se sont redressées, et en particulier la «généraliste» Merlin Properties, sur fond de disparition de la perspective d'une indépendance désordonnée de la Catalogne tandis que les foncières de commerce continuaient de souffrir de la fragilité financière de certaines enseignes et du sentiment d'une saturation des espaces commerciaux physiques alors que le commerce électronique continue de se développer.

Nous avons réduit en février nos participations dans Argan, société spécialisée dans l'immobilier logistique en France, qui présente une faible liquidité et dont les acquisitions récentes ne nous semblent pas présenter de valeur ajoutée. Idem dans Hammerson, en raison des risques liés à l'évolution du commerce physique en Grande Bretagne dont le poids va être renforcé avec l'acquisition en cours d'Intu Properties. Enfin nous nous sommes également allégés dans Mercialys pour des raisons de recentrage du portefeuille sur les centres commerciaux «vitrines» les plus résistants en termes de fréquentation qui nous paraissent parfaitement complémentaires du commerce en ligne.

Mercialys signe ainsi une sous-performance de -11,8%, Eurocommercial de -10,5%, Klépierre de -9,1%. Wereldhave (-23,6%) et Immobiliare Grande Distribuzione (-14,5%), dont nous ne sommes pas actionnaires, ont été sanctionnées, la première en raison d'un abaissement non anticipé des perspectives de dividende, la seconde de l'annonce d'une nouvelle augmentation de capital potentiellement très dilutive.

De son côté, le fonds SOFIDY Sélection 1 a essentiellement bénéficié de sa participation importante au capital de la foncière de bureaux allemande Demire Real Estate, sur laquelle il a été annoncé une offre publique d'achat à 4,35 euros, 12% au-dessus des cours de bourse précédents et d'une hausse des cours de la Société Foncière Lyonnaise décotée à l'excès. La performance de ces deux valeurs non présentes dans l'indice de référence, le FTSE EPRA/NAREIT Euro zone Capped, illustre l'avantage potentiel d'une gestion de conviction dont l'objectif n'est pas de répliquer son indice. Le fonds a par contre souffert du poids de sa participation dans Unibail-Rodamco dans laquelle nous nous sommes régulièrement renforcés ces dernières semaines.

A la lumière des résultats récents, qui voient les premiers effets de l'indexation avec une hausse des valorisations qui recrée une décote sur les cours de bourse récents, nous restons convaincus que l'immobilier coté a un potentiel de performance positive significatif. Le niveau de rendement moyen de cette partie de la cote actions avoisine 4%, avec même un rendement de 5,8% en 2017 pour Unibail-Rodamco, la plus grosse foncière du secteur, dans un environnement de liquidités abondantes, d'indexation qui assure une protection contre une hausse de l'inflation et d'effet positif de l'accélération économique sur les loyers de bureaux et les ventes des commerçants. Enfin, les foncières cotées offrent une diversité de positionnement croissante, avec par exemple la montée en puissance de la thématique résidentielle en Espagne, qui permet une rotation aisée entre les thématiques.



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

LES INDICES IMMOBILIERS en bourse

	1 mois au 28/02/18	YTD au 01/01/18
EPRA eurozone capped*	-5,55%	-5,71%
EPRA Monde	-4,88%	-8,43%
EPRA France	-7,36%	-6,71%
EPRA UK	-5,11%	-8,02%
CAC 40	-2,94%	+0,15%
EURO STOXX 50	-4,72%	-1,86%
S&P 500	-3,89%	+1,50%

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 : Mars 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