

COMMUNICATION AUX ÉPARGNANTS

La gestion traditionnellement prudente de SOFIDY permet d'aborder cette crise avec de bons fondamentaux.

• • •

Les SCPI ayant les patrimoines les plus diversifiés sont celles qui traverseront le mieux cette situation inédite.

• • •

Le faible endettement, une trésorerie élevée et de solides réserves sont également des atouts majeurs pour affronter l'année en cours.

• • •

Les SCPI sont des produits de rendement à horizon d'investissement long terme, L'immobilier est un actif tangible offrant de la visibilité, et particulièrement adapté à un contexte de reprise de l'inflation

Cher associé,

Avant tout, nous espérons que vous et vos proches êtes en bonne santé et en sécurité. Compte-tenu du contexte d'épidémie en cours (COVID-19) et des mesures de lutte contre la propagation prises par le gouvernement français, nous vous informons que **SOFIDY a enclenché depuis mi-mars, un dispositif de continuité d'activité, afin de garantir la poursuite de nos activités.** À travers la mise en place du télétravail, l'ensemble de nos équipes sont donc pleinement opérationnelles, et parfaitement en mesure d'assurer la qualité de gestion de votre épargne.

Ce que l'on sait de la conjoncture actuelle

Les mesures sanitaires prises pour endiguer la progression du virus génèrent de vives tensions sur le plan économique. Face à cette situation inédite, les banques centrales et les gouvernements, notamment en France, ont pris des mesures massives pour soutenir l'économie. Ces mesures de soutien sans précédent bénéficient pour la première fois directement et largement à tous les acteurs économiques (salariés en arrêt, indépendants, TPE/PME). A court terme, les taux d'intérêts devraient demeurer bas pour maintenir l'activité des acteurs économiques.

Certaines des mesures prises par le gouvernement ont un impact direct sur l'activité de gestion des fonds immobiliers. Tout d'abord, la fermeture imposée des commerces jugés « non essentiels » à la vie quotidienne ; puis, plus globalement, le report automatique des loyers également pour les locataires les plus fragiles : les TPE subissant une forte dégradation de leur activité ainsi que les locataires en procédure collective. Dès fin mars, les fonds immobiliers gérés par SOFIDY ont ainsi fait preuve de solidarité en accompagnant les locataires les plus fragiles concernés par des mesures de report de paiement des loyers.

Les fonds gérés par SOFIDY disposent de fondamentaux solides

La gestion traditionnellement prudente de SOFIDY permet d'aborder cette crise avec de bons fondamentaux. Qui plus est nous considérons que les SCPI ayant les patrimoines les plus diversifiés sont celles qui traverseront le mieux cette situation inédite. Depuis plusieurs années, l'approche de gestion de SOFIDY se caractérise par :

1. **Une grande mutualisation du patrimoine de nos SCPI**, à la fois en nombre de biens, de zone géographique, de typologie d'actifs mais aussi de nombre et d'activité des locataires. À ce jour le patrimoine immobilier géré par SOFIDY fait état d'une granularité exceptionnelle, synonyme de diversification des risques :
 - Plus de 4 200 actifs immobiliers dans 5 pays européens parmi les plus solides notamment en Allemagne et aux Pays-Bas,
 - Plus de 3 400 locataires dans tous les secteurs économiques (Banques, Alimentaire, Services tertiaires, Entrepôts logistiques, Loisirs, Services de l'État...).

2. **Les stratégies d'investissement de nos SCPI reposent sur des critères de résilience en période de crise, comme en cas de tensions sur les loyers :**
 - La qualité de l'emplacement qui permet une relocation rapide en cas de locataire défaillant,
 - La recherche de loyers faibles, inférieurs ou égaux aux valeurs locatives de marché, qui, en temps normal permet d'envisager une augmentation de loyer lors de la relocation et qui, dans ce contexte particulier, s'avère particulièrement protectrice.
3. **Une mutualisation du passif pour maîtriser la collecte et protéger la liquidité de nos SCPI :**
 - SOFIDY plafonne depuis de nombreuses années les souscriptions pour s'assurer que de gros porteurs de parts ne viennent pas perturber la liquidité de vos SCPI,
 - Les compagnies d'assurance-vie représentent des milliers d'assurés individuels ayant dans leur contrat d'assurance-vie des parts de SCPI.
4. **Les SCPI gérées par SOFIDY sont faiblement endettées et disposent d'une trésorerie significative.** La structure de la dette (amortissable, de long terme, majoritairement à taux fixe et sans covenant financier) et son faible niveau placent les fonds à l'abri d'un aléa financier ou bancaire. À titre d'exemple, la trésorerie à fin mars des fonds gérés par SOFIDY atteint près de 600 M€ (dont 150M€ pour IMMORENTE et 120 M€ pour EFIMMO1).
5. **Les réserves constituées par nos SCPI offrent une très bonne capacité à amortir les aléas liés à la crise et permettront si besoin de limiter l'impact sur le rendement.** À ce titre, le report à nouveau (RAN), c'est-à-dire la partie des résultats non distribués lors des exercices précédents, et les provisions pour travaux peuvent notamment être utilisés pour préserver la distribution lors d'un exercice donné.

Et demain ?

À ce jour, il est trop tôt pour chiffrer précisément l'impact de la crise sur le rendement des SCPI. Tout dépendra de sa durée et de la capacité des locataires les plus fragiles à reprendre une activité normale leur permettant de payer les loyers qui auront été reportés. Le bilan ne pourra donc être réalisé qu'en fin d'année mais nous n'anticipons pas de décrochage brusque ni des valeurs ni des rendements. À ce titre, SOFIDY a d'ores et déjà décidé de verser en avril des acomptes au titre du 1^{er} trimestre 2020 équivalents à ceux de l'année précédente (entre 95% et 100% des acomptes versés en avril 2019 selon les SCPI). En outre, sur la base d'un scénario dégradé, SOFIDY envisage à ce stade des montants de distribution annuelle prévisionnelle par part pour 2020 qui devraient être compris entre 90% et 97% de ceux de 2019 pour chacune de ses SCPI.

Par ailleurs, lorsque que l'épidémie sera derrière nous et que l'activité économique pourra reprendre, les fondamentaux de vos SCPI permettront une bonne résilience des performances. Les niveaux de trésorerie importants permettront en outre d'être particulièrement actifs pour saisir des opportunités immobilières, comme au sortir de la crise de 2008.

Rappelons enfin que les SCPI sont des produits de rendement à horizon d'investissement long terme, car elles synthétisent une performance moyenne et globale à différents stades des cycles immobiliers. De ce fait, l'immobilier devrait conserver son statut de « valeur refuge » et, avec ses caractéristiques d'actif tangible offrant de la visibilité, se montrera particulièrement adapté à un contexte de reprise de l'inflation, que les États pourraient utiliser pour résorber le stock considérable de dettes accumulées pour faire face au virus.

Nous sommes évidemment à votre disposition pour toutes questions relatives à votre épargne et joignables à l'adresse email : service-associes@sofidy.com ou via votre « Espace Associé » sur moncompte.sofidy.com.

Au nom de toutes les équipes de SOFIDY, nous tenons à vous remercier pour votre confiance et votre fidélité.

Votre société de gestion.
Le 16 avril 2020.