

# POINT MARCHÉ

## Actions européennes

Avril 2020

## Compte rendu de gestion SOFIDY Sélection 1

### Au-delà des apparences, l'immobilier coté reste un refuge pour les épargnants



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

**SOFIDY Sélection 1 (part P) a reculé de 15,1 % en mars et de 15,6 % depuis le début de l'année. Notre indice de référence (FTSE EPRA Eurozone) baisse, lui, de 23 % sur mars et de 26,3 % depuis le début de l'année.**

Nous considérons que les niveaux actuels sont un point d'entrée fort sur le secteur revenu en termes de valorisation (à 34 % de décote sur les valeurs d'actifs spots et 13x les cash-flows estimés pour l'année en cours, source UBS) sur ses plus bas de 2009 ou de 1990 alors que sa situation financière est beaucoup plus solide qu'à l'époque et que les sources de financements bancaires demeurent ouvertes. **La volatilité des marchés constitue en outre un avantage pour nous renforcer sur les segments de résistance que nous avons retenus.**

L'indice large généraliste européen (Stoxx 600) affiche une performance négative de 22,6 % depuis le début de l'année et de 14,5 % sur le seul mois de mars, souli-

gnant la contre-performance relative de l'immobilier coté dont le caractère défensif peut paraître à première vue entamé.

Si l'on y regarde de plus près (entre le 19 février, point culminant du marché et le 30 mars, source GreenStreet Advisors), ce sont les segments du commerce (-49,7 %) et dans une moindre mesure les bureaux (-38,1 %) qui expliquent le phénomène. **Les foncières de logement allemandes (-15,9 %) et la logistique (-19,8 %) demeurent pour leur part, des îlots de résistance relative.**

Après la baisse brutale de la première quinzaine du mois, le marché a rebondi en conservant une volatilité élevée. **Les prochaines semaines seront marquées par une incertitude persistante sur l'évolution de la pandémie de Covid-19, et sur le calendrier et la forme de la reprise d'activité.** Quoiqu'il en soit, il faut s'attendre à une forte baisse du PIB mondial cette année et à des perspectives de résultats dégradées pour les entreprises qui auront de plus à faire face, à des notations moins favorables de la part des agences de rating.

#### Quelle peut être la stratégie gagnante pour un fonds d'immobilier coté ?

D'abord, il est important de **conserver une capacité d'investissement** significative pour profiter de la volatilité. À cet égard, votre fonds dispose de liquidités (incluant la participation dans une valeur en cours d'OPA), supérieures à 12 % qui nous permettent de pratiquer une gestion active assise sur les axes ci-dessous :

Il convient d'**investir sans précipitation dans des valeurs solides au plan financier** (en tenant compte de l'échéancier des dettes et de la couverture des charges financières par le résultat des activités locatives) et **offrant une**

## LES INDICES IMMOBILIERS en bourse\*

	1 mois au 31/03/2020	YTD au 31/03/2020
EPRA eurozone capped	-23,61 %	-26,96 %
EPRA MONDE	-23,10 %	-27,48 %
EPRA FRANCE	-31,21 %	-36,78 %
EPRA UK	-18,94 %	-28,22 %
CAC 40	-17,21 %	-26,46 %
EURO STOXX 50	-16,30 %	-25,59 %
S&P 500	-12,51 %	-20,00 %

Source : SOFIDY/Bloomberg  
\* Indices nus





**visibilité (en termes de valorisation et de perspective de recouvrement locatif)** dans un environnement actuel qui en est cruellement dépourvu : à notre sens, le **logement** (clef en période de confinement), la **logistique** (rareté des emplacements disponibles, caractère stratégique des circuits de distribution, marché de l'investissement encore actif), **les foncières de data centers** (dont l'activité croît avec la distanciation sociale), et, dans une moindre mesure, les bureaux dans les centres des grandes métropoles (et uniquement ceux-là, qui concentrent les entreprises ayant une forte capacité de continuer de payer leurs loyers) sont à privilégier.

Abonnez-vous à toutes nos publications :

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

Suivez-nous :

 [www.twitter.com/sofidy](https://www.twitter.com/sofidy)

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

 [www.youtube.com/sofidy-am](https://www.youtube.com/sofidy-am)

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



## NEWSROOM

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

## 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 6,2 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 4 200 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

\* Source : IEIF-2019.

## 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)

Caroline BEAUJEAN - Shan  
+33 (0) 1 44 50 58 71  
[caroline.beaujean@shan.fr](mailto:caroline.beaujean@shan.fr)

Édouard KABILA  
Directeur Communication et Marketing  
du 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 SAS - Société de gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, Square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - 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