



## Éditorial



## Ayez le réflexe SCPI pour contribuer à protéger votre épargne de l'inflation !



**En ce début d'année, le caractère transitoire ou non de la poussée inflationniste qui accompagne la reprise économique fait toujours débat. Chez SOFIDY, nous continuons d'analyser ce phénomène comme en majeure partie conjoncturel, avec un apaisement progressif des tensions sur l'offre et sur les prix de l'énergie provoquées par la réouverture simultanée des économies après un choc inédit.**

### Sommaire

#### Flash Expertise page 2

Des acquisitions toujours ciblées et diversifiées pour investir votre épargne

#### Focus ESG page 5

Nous souhaitons déployer notre démarche de développement durable à l'ensemble de notre gamme !

Pour autant, il reste délicat d'évaluer si le pic d'inflation a déjà été atteint et à quel niveau elle atterrira une fois le choc sur les chaînes d'approvisionnement dépassé. Face à cette incertitude, il est prudent de protéger son épargne en investissant une partie de son épargne sur des produits pas ou peu sensibles à l'érosion inflationniste. Toute hausse des prix induit mécaniquement une baisse des rendements réels des produits rémunérés à taux fixe aux premiers rangs desquels les obligations d'État et les fonds en euros.

À l'inverse, de ce point de vue, les SCPI apparaissent comme un meilleur outil pour protéger son épargne.

L'immobilier tertiaire, sur lequel investissent vos SCPI, accompagne la remontée générale des prix à double titre : les loyers, principale composante des rendements de la pierre-papier, sont indexés sur des indices ayant une forte composante liée aux prix à la consommation ; rare, bien placé et positionné sur des segments de marché résilients, l'immobilier tertiaire peut aussi bénéficier d'un « *pricing power* », c'est-à-dire d'une capacité à répercuter la hausse générale des prix dans les loyers lors des changements de locataires ou de renouvellements de baux. C'est précisément la typologie d'actifs qui constitue le cœur de portefeuille des fonds gérés par SOFIDY.

Dans un contexte inflationniste mais de taux réels toujours très faibles, souscrire des parts de SCPI à crédit peut même s'avérer une combinaison gagnante pour se constituer un patrimoine immobilier à moindre effort : l'épargnant-emprunteur verra sa charge mensuelle de crédit allégée par l'inflation tandis que les rendements des parts, qui permettent de couvrir une partie des échéances mensuelles, profiteront de la revalorisation indiciaire des loyers. SOFIDY a d'ailleurs lancé en septembre 2021 SOFIDY Financement, filiale spécialisée dans les solutions de financement pour l'acquisition de parts de SCPI à crédit et qui offre ainsi aux conseillers en gestion de patrimoine un ensemble de solutions sur mesure pour mieux vous accompagner dans la concrétisation de vos objectifs patrimoniaux.

Cette stratégie patrimoniale est aussi un moyen efficace pour préparer progressivement, et le plus tôt possible, une source de revenus complémentaires futurs (non garantis) pour différents projets de vie et/ou dans la perspective de sa retraite.

Achévé de rédiger le 11 janvier 2022.



**AVERTISSEMENT :** la souscription d'un contrat de crédit dépend de votre situation personnelle et est susceptible d'avoir de sérieuses conséquences sur votre situation financière et sur vos biens placés le cas échéant en garantie. En cas d'impayés afférents au(x) crédit(s) sollicité(s), le client pourrait être redevable à l'égard de l'établissement de crédit du capital restant dû majoré d'intérêts de retards ainsi que d'une indemnité. UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER. Risque lié à l'achat à crédit de parts de SCPI : Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

## Des acquisitions toujours ciblées et diversifiées pour investir votre épargne



Reconnue pour sa prudence et son approche patrimoniale, SOFIDY a continué en 2021 à réaliser avec rigueur et discernement des acquisitions sur des segments immobiliers qui nous semblent porteurs à long terme. Pour investir votre épargne dans une optique de long terme, le leitmotiv reste la mutualisation des risques.

C'est toujours avec prudence, rigueur et discernement que SOFIDY a réalisé l'an dernier 640 millions d'euros d'investissement en actifs immobiliers, pour le compte de vos SCPI et OPCI : qualité de l'emplacement, solidité des locataires, très forte diversification et alignement des intérêts avec toutes les parties prenantes sont les maîtres-mots pour assurer la mutualisation des risques, respect des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et investir sur le long terme l'épargne que vous nous confiez. SOFIDY sélectionne des actifs sur des segments immobiliers résilients et porteurs, à la lumière des tendances structurelles qui modèlent depuis plusieurs décennies nos économies : flux démographiques vers les grandes villes, métropolisation, vieillissement de la population, besoin de proximité, conscience écologique croissante incitant les citoyens à délaissier leur voiture. Ces mégatendances sont des vecteurs de croissance sur le long terme et ne sauraient être véritablement remises en cause dans un monde post-Covid.

Rue de La République - Lyon 2<sup>e</sup> - ©Guillaume Perret



### Des convictions toujours fortes sur le commerce de cœur de centre-ville...

C'est donc toujours avec la même conviction que SOFIDY cible le cœur des centres-villes des grandes métropoles dynamiques en France et en Europe avec une centaine d'acquisitions de murs de commerces dits de « proximité ». Bien que délaissée par les investisseurs par crainte des conséquences de la pandémie sur les chiffres d'affaires des commerces, voire sur leur développement avec la croissance continue du e-commerce, cette catégorie d'actifs s'est une fois de plus révélée résiliente. Avec la réouverture des économies, les commerces de proximité ont même très majoritairement retrouvé leur niveau de chiffre d'affaires d'avant crise. L'acquisition, pour le compte de votre SCPI IMMORENTE, d'un immeuble haussmannien emblématique sur la principale artère commerçante et piétonne de la Presqu'île de Lyon, illustre la capacité de SOFIDY à saisir, dans des phases de creux de marché ou à contre-courant des tendances, des opportunités rares sur des actifs au caractère patrimonial remarquable et dans des zones avec une attractivité grandissante. SOFIDY a aussi réalisé quelques investissements opportunistes à des taux de rendement attractifs sur des « *Retails Parks* » dits de proximité situés dans des zones très dynamiques avec des enseignes positionnées sur des segments porteurs, comme celui de Bègles, en proche périphérie de Bordeaux, qui bénéficie d'une localisation privilégiée au sein de l'une des métropoles régionales les plus dynamiques en France en termes de démographie et de développement économique. Ce dernier affiche par ailleurs un taux d'occupation de 100% ininterrompu depuis 10 ans.



Jean-Marc PETER,  
Directeur Général

“ Sans se détourner des actifs cœur de portefeuille que sont les commerces de centre-ville et les bureaux Prime<sup>1</sup> des grandes métropoles dynamiques en France et en Europe, SOFIDY affirme sa stratégie de diversification à travers des opérations immobilières sur des segments porteurs comme la logistique urbaine ou les actifs à usage d'enseignement. ”

## ... et les bureaux *Prime*<sup>1</sup>

Les bureaux restent des actifs cœur de portefeuille pour SOFIDY, en privilégiant les actifs *Prime* et « serviciels » de petites et moyennes surfaces. Ces actifs peuvent s'adapter à l'évolution des besoins des entreprises pour des espaces de travail plus attrayants, plus conviviaux et plus collaboratifs, et ce dans les quartiers les plus recherchés des grandes métropoles dynamiques et attractives en France et dans les pays européens aux fondamentaux solides.

C'est d'ailleurs sur un actif immobilier de bureaux que SOFIDY a réalisé à l'automne 2021 sa première acquisition en Irlande, au cœur du quartier des affaires de Dublin avec un immeuble loué au gouvernement irlandais. Proche du Parc St Stephen Green et de Grafton Street, l'une des plus importantes rues commerçantes de Dublin, l'immeuble bénéficie d'un emplacement de premier plan dans un quartier très prisé des ambassades et d'entreprises emblématiques comme KMPG, Mazars, Dropbox, Ernst & Young, Deloitte etc.

Même si le télétravail continuera à être pratiqué, comme il l'était d'ailleurs déjà avant la crise, la typologie des bureaux sélectionnés avec rigueur par SOFIDY est de nature à répondre aux besoins des TPE<sup>2</sup> et PME<sup>3</sup>, principaux viviers d'emplois en France et en Europe.



*Harcourt Street - Dublin (Irlande)  
Locataire : Office of Public Works  
(Gouvernement irlandais)  
Date d'acquisition : automne 2021  
©Savills*

## Une diversification affirmée sur des segments porteurs...

Les investissements réalisés en 2021 illustrent également la stratégie de diversification mise en œuvre depuis plusieurs années au sein de vos SCPI et OPCI, avec des opérations immobilières sur des marchés présentant des fondamentaux et des perspectives solides, sans céder aux effets de mode sur certaines thématiques. De nouveaux investissements sur des actifs de logistique urbaine ont été réalisés pour le compte de votre OPCI SOFIDY Pierre Europe. L'augmentation de notre exposition à la classe d'actif logistique se fait également via des prises de participations dans d'importants fonds d'investissement paneuropéens spécialisés qui collectionnent de grandes plateformes logistiques dans différents pays d'Europe de l'Ouest, portées par le développement des ventes dématérialisées. Toujours convaincue de la dynamique de croissance du tourisme à long terme malgré les vents contraires actuels, SOFIDY a réalisé quelques investissements rigoureusement sélectionnés dans l'hôtellerie en Allemagne et en Belgique.

## ... comme le secteur de l'enseignement

Les opérations immobilières réalisées sur des actifs immobiliers à usage d'enseignement en France et en Europe témoignent de la capacité de SOFIDY à acquérir des « *Trophy Assets* », c'est-à-dire des biens exceptionnellement rares et très demandés par les investisseurs. Après l'immeuble Tryptik à Lyon qui accueille notamment l'école de commerce Burgundy Business School, SOFIDY a acquis, en plein cœur du Quartier Latin, le quartier étudiant historique de Paris, l'ensemble immobilier loué à l'école de mode et du design LISAA, qui fait partie du groupe GALILEO, leader européen de l'éducation supérieure. SOFIDY a également acquis en 2021 un immeuble en plein cœur de Bordeaux dont la majorité de la surface est louée à Bordeaux YNOV Campus, école qui forme aux métiers du numérique.

Convaincue que Londres restera un pôle éducatif international de 1<sup>er</sup> plan en Europe et dans le monde, SOFIDY est devenu acquéreur à Londres de l'immeuble loué à l'University of Law, situé en bordure Nord de la City, dans un quartier d'affaires très attractif regroupant de grands cabinets d'avocats internationaux, ainsi que l'immeuble Grafton House, à la croisée des quartiers de Marylebone, Fitzrovia et de Regent's Park, qui est occupé dans son intégralité par Cognita Schools. La qualité de l'emplacement de ces actifs contribue à renforcer la notoriété de ces groupes d'enseignement supérieur et donc à valoriser le patrimoine géré par vos SCPI et OPCI.



**AVERTISSEMENT :** ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Ce document a été réalisé par SOFIDY à partir de sources qu'elle estime fiables. SOFIDY se réserve le droit de modifier les informations présentes dans ce document, à tout moment et sans préavis. En aucun cas ces informations constituent un engagement de la part de SOFIDY. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille. Les fonds gérés par SOFIDY ne bénéficient d'aucune garantie ou protection en capital et présentent un risque de perte en capital. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement, à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs.



## NOS PLUS BEAUX ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE SECTEUR DE L'ENSEIGNEMENT



**University of Law - Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)**  
Date d'acquisition : 2020  
©Cushman & Wakefield - Cube-design



**Siège de l'école de Mode de l'Institut Supérieur des Arts Appliqués (LISAA)**  
Rue Laromiguière - Paris 5<sup>e</sup>  
Date d'acquisition : 2021  
©Atelier DIPTIK / Guillaume Lebrun



**Immeuble Grafton House - Euston Road - Londres (Royaume-Uni)**  
Locataire : Cognita Schools Limited  
Date d'acquisition : 2021  
©CBRE



**Bordeaux YNOV Campus**  
Rue Condé - Bordeaux (33)  
Date d'acquisition : 2021  
©Sylvain Bardin

## Un réseau de sourcing efficace, local et diversifié

Une situation locative offrant des baux fermes de longue durée avec des contreparties solides est déterminante. Mais l'emplacement est, et restera, la condition *sine qua non* de la qualité d'un dossier. Pour saisir les opportunités avec clairvoyance et agilité, parfois sur des segments ponctuellement délaissés mais toujours porteurs à long terme, SOFIDY capitalise sur son expertise de plus de trois décennies, sur son équipe investissement composée d'une quinzaine de professionnels expérimentés ainsi que sur les représentations locales de son actionnaire Tikehau Capital dans presque toutes les géographies d'Europe de l'Ouest, facilitant un accès à des réseaux de sourcing locaux et diversifiés. Nous abordons l'année 2022 avec optimisme et ambitionnons de réaliser plus d'un milliard d'euros d'investissements en France mais aussi en Europe où SOFIDY va continuer à se déployer.

“ Une fois de plus, les investissements réalisés en 2021 démontrent la polyvalence des équipes et la capacité de SOFIDY à sourcer et acquérir avec agilité des actifs attractifs de toutes classes sur de multiples géographies européennes pour servir notre quête permanente de diversification. ”



**Olivier LOUSSOUARN,**  
Directeur des Investissements



## NOS INVESTISSEMENTS AU 31/12/2021

Nombre d'unités locatives acquises en 2021 vs nombre d'unités locatives acquises en 2020	270 120
Montant des investissements en 2021 vs montant des investissements en 2020	640 M€ 427 M€
Montant sous promesse	134 M€
Encours immobiliers sous gestion	7,6 Mds€
Nombre d'unités locatives sous gestion	4 396

Source : SOFIDY, chiffres au 31/12/2021.

1. L'adjectif Prime d'origine anglo-saxonne est aujourd'hui fortement utilisé dans le marché de l'immobilier. Il pourrait se traduire par premium, haut de gamme ou de qualité.
2. Très Petites Entreprises : nombre maximal de salariés inférieur à 10.
3. Petites et Moyennes Entreprises : nombre maximal de salariés inférieur à 500.



Flora ALTER,  
Responsable ESG

## Nous souhaitons déployer notre démarche de développement durable à l'ensemble de notre gamme !



L'année 2021 a été marquée par le déploiement du plan stratégique ESG ( Environnement, Social, Gouvernance) « So Durable », avec notamment des objectifs de développement durable inscrits dans une charte ESG, la mise en place de grilles de scoring extra-financier des actifs, la labellisation ISR de l'OPCVM S.YTIC en février, puis fin décembre la labellisation ISR Immobilier de notre SCPI SOFIDY Europe Invest et de notre OPPCI SOFIMMO.

En 2022, SOFIDY renforce sa démarche d'investisseur responsable et se donne les moyens de décliner sa démarche ESG à l'ensemble de ses fonds.

### ► Quelle est l'approche ESG déployée par SOFIDY sur son patrimoine immobilier ?

Les enjeux environnementaux du secteur immobilier sont majeurs au regard des objectifs nationaux et internationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, le parc immobilier ne se renouvelle que de 1% par an en moyenne sur le territoire. En tant que gestionnaire d'actifs immobiliers, nous avons donc le devoir d'améliorer les performances environnementales, mais également sociales et de gouvernance, des bâtiments existants. Notre stratégie immobilière repose sur une démarche « best-in-progress », avec la mise en place de plans d'actions exigeants sur chacun des trois piliers E (Environnement), S (Social), et G (Gouvernance). Cette démarche répond aux spécificités d'un patrimoine très fortement mutualisé constitué aujourd'hui de quelques 4 200 actifs locatifs acquis régulièrement depuis plus de 30 ans. Elle se distingue également par une intégration dans tous les métiers de SOFIDY, et une mise en œuvre au quotidien notamment par les équipes d'investissement et de gestion.

### ► Concrètement, comment cela se traduit-il sur les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance ?

SOFIDY est engagée historiquement dans le développement durable de l'économie réelle avec notamment plusieurs milliers de bureaux et de commerces dits de « proximité » dans les centres-villes de grandes métropoles. Nous devons bien évidemment aller encore plus loin. Pour les performances environnementales, SOFIDY travaille sur la réduction des consommations énergétiques des bâtiments, ou encore sur la promotion d'espaces verts et de mobilités bas carbone. Pour les enjeux sociaux, l'attention se porte notamment sur l'accessibilité des personnes handicapées, la création d'espaces et services

favorisant le bien-être des occupants ou encore des enjeux de santé comme la qualité de l'air et de l'eau. Pour renforcer les pratiques responsables de gouvernance, SOFIDY a par exemple édité une charte « fournisseurs responsables », utilise des « baux verts », ou encore a publié un éco-guide pour inciter les locataires à adopter des gestes éco-responsables et ainsi réduire leurs consommations d'énergie et d'eau. L'enjeu est de travailler de manière conjointe avec les locataires, pour avoir une stratégie efficace sur l'ensemble de l'actif.

### ► SCPI et OPCV sont éligibles depuis octobre 2020 au label ISR dédié aux fonds immobiliers. Quels sont vos objectifs ?

SOFIDY souhaite labelliser ISR une partie de sa gamme de SCPI et OPCV. Nous venons d'ailleurs d'obtenir le label ISR Immobilier pour notre OPPCI SOFIMMO et notre nouvelle SCPI SOFIDY Europe Invest. D'autres labellisations devraient intervenir cette année. S'agissant de notre OPCVM investi en foncières cotées, SOFIDY Sélection 1 est en cours de labellisation après l'obtention l'an dernier du label ISR par le fonds S.YTIC, dédié à la ville durable.

En 2022, SOFIDY souhaite étendre sa démarche responsable à l'ensemble de ses fonds, avec d'autres labellisations ou cadres d'investissement et de gestion permettant d'adresser les enjeux ESG sur son patrimoine.



Jérôme GRUMLER,  
Directeur Général Délégué

« Chez SOFIDY, nous sommes convaincus que l'intégration de critères de performance extra-financiers crée de la performance durable sur le long terme pour les épargnants et toutes les parties prenantes. L'accélération du déploiement de notre stratégie ESG capitalise aussi sur l'expertise du Groupe Tikehau et sur sa plateforme d'impact\* »



Notre Charte ESG est disponible sur notre site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) dans la rubrique

- Nos engagements
- Notre politique ESG

\*Tikehau Capital a lancé en 2020 une plateforme à impact qui s'appuie sur les stratégies existantes autour de la lutte contre le changement climatique et de la ville durable, comme celles du fonds S.YTIC de SOFIDY. L'objectif est d'enrichir sa gamme de produits financiers permettant de générer à la fois un rendement attractif et un impact environnemental positif.

## ► La collecte des données est un enjeu majeur pour améliorer les performances ESG du patrimoine. Quels sont vos moyens ?

Collecter les données nécessaires à l'analyse extra-financière représente un défi sur un patrimoine fortement mutualisé. En partenariat avec Ethiket, SOFIDY a élaboré des grilles d'analyse propriétaires sur les trois piliers ESG, adaptées aux activités d'investissement et de gestion immobilière. Un *call center* permet de collecter, avec l'aval des locataires, les données de consommation d'énergie. Grâce à notre partenariat avec Deepki, nous allons étendre ce recueil d'informations à l'ensemble de notre patrimoine.

Cette étape supplémentaire permettra aussi de s'impliquer dans la stratégie du Groupe Tikehau Capital, notre actionnaire principal, qui est signataire des « *Science Based Targets* », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme.

## ► D'autres actions sont-elles nécessaires pour accélérer le déploiement de votre stratégie ESG ?

S'engager avec conviction en faveur de l'investissement responsable nécessite aussi l'engagement de l'ensemble des équipes sur toute la chaîne de valeur. SOFIDY met en place de nombreux modules de formation pour développer des compétences internes extra-financières solides et s'assurer de la déclinaison opérationnelle dans les différents métiers. Nous recrutons par ailleurs des collaborateurs ayant des expertises dans ce domaine, et des objectifs ESG sont attribués à chaque service au sein de SOFIDY.

### Vous n'avez pas encore activé votre espace personnel ?



- Cet espace en ligne vous permettra de suivre notamment vos distributions de dividendes et de consulter toute la documentation réglementaire et fiscale, les actualités des SCPI, ou nous transmettre directement vos demandes de modification concernant vos informations administratives. Vous serez également notifié dès l'ajout d'un nouveau document.
- Profitez-en également une fois connecté dans votre espace personnel pour opter pour le zéro-papier et donc l'entière dématérialisation de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations trimestriels, bordereau d'information fiscale).

**Geste pour la planète, gain de temps et fin du classement !**

► Activez dès maintenant votre espace associé ou connectez-vous sur <https://moncompte.sofidy.com/>



## RÉCOMPENSES

### 2021

- IMMORENTE** : Meilleure SCPI diversifiée – Top d'Or – Tout Sur mes Finances
- IMMORENTE 2** : Meilleure SCPI à capital fixe – Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune
- SOFIPIERRE** : Meilleure performance globale sur 10 ans – SCPI capital variable commerce – Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune
- SOFIDY Pierre Europe** : Meilleur OPCI Grand Public (cap. inf. à 500 M€) – Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune
- SOFIDY** : Meilleur service aux investisseurs – Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune
- SOFIDY Sélection 1** : Meilleur OPCVM Actions-Immobilier – H24

- SOFIDY** : Meilleur gestionnaire de SCPI de rendement – Palmarès des SCPI – Gestion de Fortune
- SOFIDY** : Société préférée des CGP dans la catégorie "Pierre Papier - SCPI" – Pyramides de la Gestion de Patrimoine - Investissements Conseils
- SOFIDY Convictions Immobilières** : Société préférée des CGP dans la catégorie "Pierre Papier - Société civile" – Pyramides de la Gestion de Patrimoine - Investissements Conseils
- SOFIDY Pierre Europe** : Société préférée des CGP dans la catégorie "Pierre Papier - Société OPCI et OPPI" – Pyramides de la Gestion de Patrimoine - Investissements Conseils

### 2022

- SOFIDY** : Meilleure société de gestion de SCPI – Palmarès des SCPI – Gestion de Fortune



**AVERTISSEMENT** : ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Ce document a été réalisé par SOFIDY à partir de sources qu'elle estime fiables. SOFIDY se réserve le droit de modifier les informations présentes dans ce document, à tout moment et sans préavis. En aucun cas ces informations constituent un engagement de la part de SOFIDY. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille. Les fonds gérés par SOFIDY ne bénéficient d'aucune garantie ou protection en capital et présentent un risque de perte en capital. Les références à un classement, un prix et/ou une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.