

Parlons Futur

#1

Newsletter - Été 2022

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR



Guillaume ARNAUD
Président du Directoire
de Sofidy

Quels que soient les cycles, pensez diversification et approche long terme !

Durant le premier semestre 2022, la progression de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ont fragilisé la confiance des investisseurs. Les marchés financiers mondiaux ont été particulièrement chahutés : le CAC 40 et le NASDAQ ont respectivement reculé de 17% et de plus de 23% depuis le début de l'année. En dépit de cet environnement, plusieurs éléments jouent en faveur du placement immobilier.

Avec la fin de l'argent gratuit et des taux d'intérêt négatifs, nous entrons dans une nouvelle ère. La débâcle des marchés financiers, en particulier la chute des valeurs technologiques, souligne que, avec la remontée des taux, les valeurs boursières vont davantage refléter les performances réelles d'une entreprise que ses hypothétiques revenus futurs.

Qu'en est-il du marché immobilier ? Plus de 35 années d'expertise nous ont appris qu'une approche long terme et une diversification des revenus offrent une bonne résistance, quelle que soit la nature des crises traversées (sanitaires, géopolitiques, financières, économiques...). Avoir un horizon d'investissement long implique de détenir des actifs qui répondent aux évolutions démographiques, environnementales et sociétales structurelles. Ainsi la métropolisation est un phénomène puissant, qui va bien au-delà des effets ponctuels de la crise sanitaire. C'est pourquoi chez Sofidy nous avons fait le choix de privilégier les actifs au cœur des grandes villes, qui demeurent de forts pôles d'attractions.

D'autre part, la Pierre-Papier, dont nous sommes un spécialiste, est fondée sur le principe de la diversification. Miser sur différentes typologies d'actifs (commerces, bureaux, hôtellerie, résidentiel...) permet de pérenniser les revenus. Ainsi pendant la crise sanitaire, le résidentiel a particulièrement bien résisté car il répond au besoin essentiel de se loger. La diversification géographique permet quant à elle de bénéficier de divers cycles immobiliers selon les pays. Enfin, diversifier les sources de revenus c'est aussi détenir des actifs qui regroupent une multitude de locataires pour limiter la dépendance des revenus à quelques-uns seulement.

Au-delà même de ces deux aspects qui structurent leur stratégie, les fonds immobiliers de Sofidy présentent l'avantage d'être bien armés pour affronter les deux grands défis actuels pour l'immobilier que sont la remontée des taux d'intérêt et l'inflation. Nos SCPI ont, en effet, un taux d'endettement limité à 15% - 20%, ce qui induit un faible risque de refinancement dans un environnement de taux plus élevés et des liquidités disponibles pour saisir les opportunités à venir. Notons d'ailleurs que sur le front des taux, la situation se normalise avec un taux de l'OAT à 10 ans qui s'est un peu détendu, à moins de 1,7% après avoir atteint près de 2,4% au courant du mois de juin.

D'autre part, la plupart des loyers des actifs détenus par nos SCPI sont indexés par des indices fortement corrélés à l'inflation, ce qui offre une bonne protection aux revenus perçus par les investisseurs.

Pour toutes ces raisons, dans un contexte qui a durablement changé, nous croyons plus que jamais en l'avenir du placement immobilier !

Sommaire

FLASH EXPERTISE

Bienvenue dans le futur, simple
p.2

Visitez un actif emblématique à Villeneuve d'Ascq
p.4

FOCUS PRODUIT

Capitalisez sur la dynamique des commerces de centre-ville avec Immorente 2
p.5

Restons connectés !

Activez dès maintenant votre espace associé ou connectez-vous sur moncompte.sofidy.com



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. 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 ou locative du portefeuille du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information propre à chaque SCPI.

REJOIGNEZ-NOUS SUR



sofidy.com

Bienvenue dans *le futur, simple*

Si l'immobilier est notre cœur de métier, l'immobilisme n'a pas sa place chez Sofidy. C'est pourquoi, nous avons souhaité écrire un nouveau chapitre de notre marque avec une nouvelle identité visuelle, toujours à votre service.

Cette nouvelle ambition, matérialisée par un nouveau logo au design modernisé, une nouvelle signature, un nouveau site internet, et une nouvelle charte graphique, vise à partager avec vous les valeurs et l'ADN de Sofidy. Elle illustre le dynamisme de nos équipes et notre vision de l'épargne et confirme notre place en tant que gestionnaire d'actifs immobiliers de référence en France et en Europe.



Jean-Marc PETER
Directeur Général
de Sofidy



Jérôme GRUMLER
Directeur Général Délégué
de Sofidy

Un nouvel élan au service des épargnants

Ce nouvel élan est incarné dans une réalité qui nous anime et qui fait sens « Le futur, simple » et par une nouvelle signature : « Épargner-Investir ». Ils témoignent d'une vision claire de notre expertise au service de votre épargne. Avec un ton positif et optimiste, Sofidy se projette dans l'avenir.

- La « simplicité » c'est notre ambition de rendre l'avenir accessible à tous les publics et tous les profils d'épargnants.
- La nouvelle signature « Épargner-Investir » répond à cette promesse du « futur, simple » et permet d'exprimer de manière compréhensible par tous, le métier de Sofidy.



**“Nouvelle identité,
nouveau site, mais
toujours la même
qualité de gestion
au service de votre
épargne.”**

Le futur, simple.

Tout le monde doit pouvoir se projeter. Futur.
Se créer un capital pour les prochaines générations.
Simple.

On doit toujours croire en l'avenir. Futur.
Pouvoir être conseillé dans ses investissements.
Simple.

Avec Sofidy, votre projet de vie devient une trajectoire,
un tracé d'un point A à un point B.
Parce que l'immobilier est un investissement stable, solide.
Et que nous vous accompagnons sur toutes les étapes.
Futur, simple.

Nous croyons que l'avenir doit inspirer confiance.
Le futur c'est la capacité à se projeter.
La simplicité c'est notre façon de faire et de vous parler.
Simple, futur.

Notre temps s'écrit sans conditions.
Notre temps est celui de l'action et de la projection claire.
Notre temps est celui de vos intérêts.

Le futur, simple.

Sofidy

Un acteur ancré dans le monde réel et engagé autour de 6 principes forts

1 | Simplifier l'épargne immobilière

Pour épargner il faut d'abord avoir confiance, avoir envie de se projeter, simplement, utilement. Aussi, nous ne nous cachons pas derrière des termes techniques réservés aux initiés. Nos conseillers partenaires prennent toujours le temps de vous expliquer comment fonctionne chaque solution d'épargne. Ils sont transparents sur les risques, le rendement, les frais, les délais de jouissance, et la fiscalité de votre situation personnelle. Et surtout ils sont toujours disponibles pour vous accompagner pendant toutes les étapes de votre projet d'épargne. La refonte de la marque a été l'occasion de simplifier la lecture et l'accès à notre gamme de 15 solutions d'épargne immobilière, aujourd'hui organisée autour de trois familles de produits : les fonds immobiliers diversifiés, les fonds immobiliers thématiques, les fonds liquides/valeurs mobilières. Le site Internet www.sofidy.com a également été entièrement refondu pour une navigation plus précise et un accès à un contenu enrichi d'informations et d'outils nécessaires pour comprendre la Pierre-Papier.

2 | Privilégier la sécurité à long terme de votre épargne

Nos investissements sont guidés par nos convictions profondes et non par les effets de mode. Nous avons une vision engagée de la performance, afin de construire un avenir dans lequel chacun se crée un capital, pour lui, pour sa famille, pour les générations futures. Nous cherchons prioritairement la création de valeur pérenne, nous privilégions la sécurité et la mutualisation des risques pour définir des stratégies qui s'inscrivent dans la durée.

3 | Revendiquer la stratégie de l'emplacement

Le choix de l'emplacement est selon nous, la règle d'or de tout investissement réussi en immobilier. Aussi, nous sommes extrêmement vigilants à sélectionner des biens immobiliers situés dans des lieux à forte activité et à fort potentiel pour qu'ils puissent bénéficier des tendances structurelles solides (métropolisation, consommation, démographie, tissu économique) pour traverser le temps.

4 | Diversifier les actifs

Avec Sofidy, vous avez accès à 4400 actifs couvrant toutes les typologies qui nous semblent pertinentes partout en France et en Europe. Nous réalisons des acquisitions diversifiées et complémentaires, tant en termes de typologies (Bureaux, Commerces, Logistique, Tourisme, Loisirs, Résidentiel...) que sur le plan géographique en France et en Europe (Allemagne, Irlande, Royaume-Uni, Pays-Bas...).

“ Depuis 35 ans, nous développons des solutions innovantes et des services construits et pensés pour être au plus proche de vos attentes... ”

5 | Impacter positivement les villes

Pour nous, l'épargne doit être utile, et chez Sofidy, vous faites le choix d'investir votre épargne dans l'immobilier du quotidien, celui qui, aux côtés de vos locataires, dessine la ville d'aujourd'hui et bâtit celle de demain. Chacun de nos actifs fait l'objet d'une conviction forte dans laquelle nous projetons des changements d'usage pour que vos actifs immobiliers traversent les cycles sociétaux et le temps. Grâce à notre politique de gestion responsable, votre épargne contribue à répondre présent aux enjeux de demain et vous permet de contribuer au dynamisme des villes.

6 | Donner du sens à votre épargne

Investir dans l'épargne immobilière ne fera pas seulement du bien à vos placements. Elle vous permettra aussi de donner du sens à votre épargne. Afin de contribuer à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle d'épargne immobilière responsable qui place l'épargne au service de l'humain. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, mais aussi pour la société, l'environnement et les générations futures.

Visionnez notre spot publicitaire Sofidy



Flashez ce code avec votre mobile.



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.

RÉHABILITATION TOTALE D'UNE TOUR DE BUREAUX EMBLÉMATIQUE À VILLENEUVE D'ASCQ

“ Si la demande change, nous accompagnons les changements d'usage en adaptant l'actif aux nouvelles attentes. ”



AVANT



APRÈS

Le secteur immobilier étant fortement consommateur en matériaux et en énergie, nous agissons pour réduire l'impact environnemental de nos actifs et développer des solutions utiles et inclusives, pour les personnes comme pour les territoires.

Nous avons développé une démarche « *Best-in-progress* », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG*. Nous contribuons ainsi à transformer positivement des bâtiments et à développer la ville de demain.

La réhabilitation totale d'une tour emblématique de bureaux en structure béton à Villeneuve d'Ascq illustre parfaitement notre stratégie pour un immobilier du quotidien durable. L'ensemble des améliorations apportées, avec notamment un objectif de diminution par 50 % de la consommation d'énergie et de 25 % des émissions de gaz à effet de serre, vise à obtenir la labélisation européenne BREEAM-in-use « *very good* ». Avec un rooftop végétalisé, des plateaux modulables selon les besoins des locataires, des espaces de convivialité et de services, la promotion des mobilités douces, le futur bâtiment répondra également aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs collaborateurs pour favoriser le bien-être au travail.



Fabrice DOITEAUX
Directeur Patrimoine Bureaux de Sofidy

“ Nous contribuons ainsi à transformer positivement des bâtiments, et à développer la ville de demain. ”

ESG : Ce sigle international est utilisé par la communauté financière pour désigner les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière.



Nicolas VAN DEN HENDE
Directeur de l'Épargne de Sofidy

Capitalisez sur la dynamique des commerces de centre-ville avec **Immorente 2**

Positionnée sur les murs de commerces des meilleures rues de centre-ville principalement en France, la SCPI de capitalisation Immorente 2, désormais transformée en capital variable, apporte une source de diversification attractive pour profiter de la dynamique de croissance structurelle d'un segment ressorti renforcé depuis la pandémie.

Pouvez-vous nous rappeler la philosophie de gestion d'Immorente 2 ?

Cette SCPI thématique investit dans des murs de commerces de qualité situés sur les principales artères commerçantes des centres-villes de métropoles dynamiques et de villes touristiques attractives, principalement en France. La stratégie d'investissement de cette SCPI de capitalisation consiste à acquérir des actifs dont les loyers sont inférieurs aux valeurs locatives de marché, avec comme objectif leur revalorisation dans le temps afin de créer de la valeur et donc de faire progresser régulièrement le prix de la part (sans garantie) pour les associés. Fin 2021, le prix de la part d'Immorente 2 avait augmenté de 33%* depuis sa création. Fidèle à l'ADN de Sofidy, la stratégie repose aussi sur une forte mutualisation des risques avec aujourd'hui 142 unités locatives réparties au sein de 118 immeubles. Elle capitalise également sur l'expertise historique reconnue de Sofidy dans l'acquisition et la gestion de murs de commerces de centres-villes.

L'associé fait-il une croix sur le rendement ?

Avec un objectif de revalorisation du prix de la part, la philosophie de gestion d'Immorente 2 se distingue effectivement au sein d'un univers très majoritairement composé de SCPI dites « de rendement ». Pour autant, Immorente 2 délivre tout de même depuis sa création un rendement supérieur à 3% qui permet d'améliorer la performance globale de ce véhicule sur le long terme et donc de combiner les deux moteurs de performance de l'immobilier.

Pourquoi investir dans les commerces de centre-ville ?

Le commerce de centre-ville est soutenu depuis plusieurs années par de puissantes tendances structurelles : le besoin de proximité, sur fonds de vieillissement de la population et de conscience écologique croissante, la prédilection croissante pour les circuits courts et les produits locaux, l'émergence de nouveaux concepts et enseignes répondant aux besoins des jeunes générations mais également de nos aînés, sans oublier la dynamique structurelle du tourisme en France. Investir dans les commerces de centre-ville permet également de donner du sens à son épargne en participant au financement de l'économie réelle et en favorisant le lien social de la vie de quartier. Le commerce de centre-ville fait également preuve d'une faculté d'adaptation constante avec le développement de nouveaux

concepts et modèles de consommation sur fond, notamment, de complémentarité avec l'e-commerce.

Le contexte économique actuel ne peut-il pas fragiliser cette forte conviction ?

Les tendances que nous venons de décrire permettent à ce segment de faire preuve de résilience dans les conjonctures plus difficiles. Elles ont même été renforcées durant la pandémie. Contrairement à ce que prédisaient les Cassandre, les actifs de commerces de qualité dans les centres-villes ont bien résisté durant la crise de la Covid et en sont même ressortis gagnants. Fin 2021, le taux d'occupation financier de la SCPI était de 97%*. Soulignons également que les expertises indépendantes annuelles ont fait ressortir une appréciation de 2,6%* à périmètre constant du patrimoine d'Immorente 2 entre 2019 et 2020. Enfin, en période d'inflation et d'incertitudes, ces actifs bénéficient par la rareté de leur emplacement, d'un solide *pricing power* (capacité pour le bailleur à fixer le niveau des loyers) et constituent une source de diversification à privilégier.

Cette SCPI vient d'être transformée en capital variable. Pourquoi ?

Après 11 années d'existence et un patrimoine immobilier estimé à 1175 millions d'euros, Immorente 2 a atteint une maturité et une taille suffisantes pour un rythme de collecte régulier et fluide permettant de continuer à accompagner son développement et à capter des opportunités d'investissement. Ce passage en capital variable est également rendu possible grâce à l'expertise historique de Sofidy en matière de sourcing, avec notamment quatre directions régionales sur lesquelles s'appuyer pour identifier les meilleurs investissements.

Comment peut-on souscrire à Immorente 2 ?

Ce véhicule, qui apporte une diversification attractive au sein d'une allocation de SCPI et/ou patrimoniale, peut désormais être souscrit à partir de 10 parts, avec un prix en hausse de 4,9%, à 320€ ; et ce de différentes manières. En direct bien sûr, mais également à crédit, en démembrement, avec des périodes allant de 5 à 20 ans ainsi qu'au sein de contrats d'assurance vie, avec un panel de référencements que nous élargissons progressivement. Immorente 2 sera très prochainement disponible en versements programmés, mode de souscription permettant de se constituer un patrimoine immobilier progressivement et à son rythme.

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. 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 ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : BT 4T2021 - Chiffres au 31/12/2021.



Récompenses 2022

OR

IMMORENTE

- Meilleure SCPI Diversifiée à capital variable Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune

OR

IMMORENTE

- Meilleure performance sur 10 ans Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune

OR

SOFIDY EUROPE INVEST

- Meilleure SCPI Espoir – Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune

OR

SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

- Meilleure SCI – Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune

OR

SOFIDY PIERRE EUROPE

- Meilleur OPC I GP – (AUM inf 500 M€) Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune

OR

SOFIPIERRE

- Meilleure Performance SCPI commerces sur 10 ans – Victoires de la Pierre-Papier – Gestion de Fortune

OR

Meilleure société de gestion de SCPI -

- Palmarès des Fournisseurs – Gestion de Fortune

OR

Prix des CGP dans la catégorie Société SCPI

- Pyramides de la Gestion de Patrimoine

OR

IMMORENTE 2

- Prix de Performance dans la catégorie Pierre-Papier « SCPI Commerces (capital fixe) » – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

OR

SOFIDY PIERRE EUROPE

- Prix de Performance dans la catégorie Pierre-Papier « OPC I Grand public » – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

OR

SOFIDY FINANCEMENT

- Prix de la rédaction pour catégorie « Société de crédit » – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

ARGENT

SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

- 2^e société préférée des CGP dans la Catégorie Pierre-Papier Société Civile Immobilière – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

ARGENT

SOFIDY PIERRE EUROPE

- 2^e société préférée des CGP dans la Catégorie Pierre-Papier Société OPC I – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

ARGENT

SOFIDY SÉLECTION 1

- Meilleur OPCVM Actions-Immobilier – H24

INCONTOURNABLE

- Acteur de l'immobilier/Opérations immobilières et investissement par le magazine Leaders League

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.