

# Parlons Futur

#2

Newsletter - Hiver 2022/2023

Sofidy  
ÉPARGNER - INVESTIR



Guillaume ARNAUD  
Président du Directoire  
de Sofidy

## 2023, année de la normalisation ?

**Retour brutal de l'inflation, fin des politiques monétaires ultra-accommodantes, guerre en Ukraine, crise de l'énergie, chute concomitante des marchés d'actions et obligataires... 2022 aura encore été une année des plus chahutées. Mais 2023 pourrait être celle de la normalisation.**

En décembre, le taux d'inflation de la zone euro est repassé sous le seuil des 10 %. En France, où le gouvernement a mis en place un bouclier énergétique, l'inflation est même retombée à 6,2 % sur douze mois. Le coup de frein initié par la BCE en juillet dernier, de loin le plus important depuis la création de la monnaie unique, porte donc ses fruits. La hausse de son taux de dépôt pèse sur le marché du crédit avec comme conséquence, escomptée et matérialisée, un ralentissement de la croissance économique et donc de la hausse des prix.

S'il est encore trop tôt pour anticiper le fameux « pivot », c'est-à-dire le moment où la BCE cessera de durcir sa politique monétaire, l'inflation semble être en voie de normalisation avec un taux attendu mi-2023 autour de 5,5 % en France. La remontée, depuis début 2022, du rendement de l'OAT à 10 ans, à 2,6 %<sup>1</sup> après avoir franchi même les 3 % en décembre, reflète également la régularisation en cours après des années de taux anormalement bas. Qui plus est, en mettant un terme à sa politique de taux zéro, la Banque centrale européenne retrouve des marges de manœuvre pour juguler, si cela devenait nécessaire, une récession que certains redoutent encore en zone euro.

Pour autant, les prochains mois devraient rester chahutés avec des marchés financiers volatils et toujours préoccupés par l'identification du « pivot » des banques centrales. Le crédit quant à lui devrait rester contraint jusqu'à la normalisation de l'inflation et donc continuer à peser sur les transactions immobilières et la valorisation des actifs. Les rendements retrouvés sur les obligations pourraient aussi inciter les investisseurs institutionnels à réaliser des arbitrages en défaveur des actifs immobiliers.

Chez Sofidy, nous abordons avec confiance cette nouvelle année. Nous sommes convaincus que notre discipline de gestion prudente, la solidité de nos fondamentaux ainsi que notre capacité d'innovation nous permettront à nouveau de faire la différence.

1. Chiffres au 16/01/2023. Source : Banque de France.



### Restons connectés !

Activez dès maintenant votre espace associé  
ou connectez-vous sur [moncompte.sofidy.com](https://moncompte.sofidy.com)



### Sommaire FLASH EXPERTISE

Stratégie de  
gestion prudente  
et fondamentaux  
solides, des atouts  
par temps chahuté

p.2

Notre gamme de  
solutions d'épargne

p.4

### FOCUS PRODUIT

Avec SoLiving,  
investissez  
autrement dans  
l'immobilier  
résidentiel

p.5

REJOIGNEZ-NOUS SUR



[sofidy.com](https://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.

# Stratégie de gestion prudente et fondamentaux solides, des atouts par temps chahuté

**La hausse des taux, le retour de l'inflation et le ralentissement économique en zone euro représentent des défis pour l'immobilier. Même si l'environnement pourrait se normaliser en 2023, des incertitudes subsistent. La stratégie prudente et disciplinée et la solidité des fondamentaux de Sofidy devraient encore permettre à nos fonds de se montrer résilients.**

La remontée sensible des taux, et donc le renchérissement du coût du crédit, font craindre aux épargnants un impact sur les actifs immobiliers en raison de la pression à la baisse exercée sur la demande locative et les transactions immobilières.



**Jean-Marc PETER**  
Directeur Général  
de Sofidy



**Jérôme GRUMLER**  
Directeur Général Délégué  
de Sofidy

## Un patrimoine fortement diversifié et granulaire

La stratégie historique de diversification de Sofidy, tant sur les typologies d'actifs, que sur le nombre de locataires et les zones géographiques, permet de mutualiser les risques, et donc d'amortir les éventuels impacts sur les valorisations.

Sofidy gère aujourd'hui pour le compte de ses associés plus de 4 360 unités locatives louées à 3 980 locataires en France et en Europe (chiffres au 31/12/2022). De fait, la granularité de votre patrimoine immobilier, composé d'actifs de petite taille, modulables selon les besoins des locataires et les tendances sociétales, permet à nos fonds immobiliers de résister à la baisse de la demande pour les locaux de grande taille souvent mono-locataire. Ces derniers sont souvent loués à de grandes entreprises qui, depuis la pandémie et le recours au télétravail, utilisent les surfaces de bureaux comme variable d'ajustement de leurs coûts. Or, la valeur des actifs immobiliers est également directement liée à leurs taux de vacance.

Avec un taux d'occupation financier moyen maintenu à des niveaux élevés à travers les années, et surtout en progression en 2022 sur l'ensemble de ses SCPI\*, les fonds gérés par Sofidy ont su démontrer leur solidité. Depuis la création de la société, nous avons fait le choix d'internaliser tous les métiers. Ainsi, près d'une quarantaine de gestionnaires accompagnés d'équipes supports pluridisciplinaires, entretiennent au quotidien une relation de proximité et de partenariat avec nos locataires pour les accompagner dans les évolutions de la société et les changements d'usage. Cela nous permet d'être plus réactifs et donc d'assurer l'optimisation des taux d'occupation de nos actifs\*.

À la lumière de ces éléments, les valeurs d'expertise, réalisées annuellement par des cabinets indépendants, ressortent en moyenne stables sur l'exercice 2022.

Concernant la stratégie d'investissement responsable mise en place par Sofidy, si elle vise principalement à réduire l'empreinte environnementale de vos actifs, elle a également pour objectif de répondre à des enjeux plus larges. Ces enjeux, de nature sociétale et de gouvernance, ont pour objectif de construire un futur plus vertueux tout en consolidant la valeur de ce patrimoine immobilier.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Des actifs bien placés, résilients, avec du « pricing power »

Les épargnants s'inquiètent également des conséquences sur les actifs immobiliers d'une nouvelle récession en Europe associée à une inflation toujours élevée.

À cet égard, les actifs immobiliers ont la capacité théorique, avec l'indexation des loyers, de répercuter très largement l'inflation lors de la vie des baux... sous réserve de détenir en portefeuille des actifs de qualité, bien placés au cœur des grandes villes attractives, répondant et/ou s'adaptant aux normes environnementales et aux nouvelles aspirations sociétales, et donc disposant d'un « pricing power » (capacité d'augmenter les prix) élevé.

Ce sont précisément les profils d'actifs que Sofidy détient en portefeuille et dans lesquels nous continuons d'investir. Dans la poche financière de nos OPCI et au sein de nos fonds cotés, la même stratégie s'applique avec une sélection guidée par la capacité d'imposer durablement l'indexation aux locataires.

Plus fondamentalement, Sofidy s'appuie depuis toujours sur l'identification de méga-tendances pour sélectionner les typologies d'actifs et les zones géographiques sur lesquelles investir. Ces méga-tendances, parmi lesquelles la poursuite de la métropolisation en Europe, la logistique urbaine, la sous-offre résidentielle, le tourisme/loisir, bénéficient d'une

croissance structurelle peu sensible aux cycles économiques et donc potentiellement résilientes dans les périodes chahutées.

## Des fondamentaux solides pour saisir les opportunités

Les crises et les périodes chahutées génèrent aussi et surtout des opportunités d'investissement que Sofidy a toujours su saisir, avec prudence et sélectivité.

La trésorerie disponible pour « faire de bonnes affaires » avoisine les 640 millions d'euros au 31/12/2022. La collecte brute, dynamique tout au long de l'année 2022, signera un nouveau record, atteignant les 1,25 milliard d'euros pour l'ensemble de nos fonds.

Ajoutons que nos SCPI présentent des taux d'endettement limités, entre 15 % et 20 %, avec des conditions de financement sécurisés à des taux fixes, avantageux (inférieurs à 2 %), amortissables et sur des maturités longues.

**Grâce à des fondamentaux solides et une stratégie prudente et disciplinée déployée par des équipes très expérimentées, Sofidy appréhende 2023 avec sérénité. Son niveau de trésorerie disponible va notamment lui permettre de saisir les « bonnes affaires » de manière opportuniste sur des marchés encore chahutés, pour continuer à renforcer et diversifier son patrimoine immobilier.**

## Sofidy remporte le prix de *Société de l'année*

Lors de la 30<sup>e</sup> édition du Palmarès des Fournisseurs organisée par Gestion de Fortune, Sofidy a été triplement récompensée en obtenant : la 1<sup>re</sup> position dans la catégorie SCPI (encours supérieurs à 1 Md€), la 3<sup>e</sup> position dans la catégorie SCI et en remportant le prix de la Société de l'année qui, pour la première fois depuis sa création, est attribué à une société de gestion indépendante spécialisée sur le marché de l'épargne immobilière.

Le Palmarès des Fournisseurs est établi chaque année par le magazine Gestion de Fortune après une étude rigoureuse, tant quantitative que qualitative, menée auprès de 4 500 Conseillers en Gestion de patrimoine Indépendants.



L'équipe Sofidy au Palmarès des Fournisseurs à Paris le 10 janvier 2023



**Sofidy élue "Société de l'année"**  
(dans l'univers de l'Asset Management)



**1<sup>re</sup> société de gestion dans la catégorie SCPI**  
(encours supérieurs à 1 Md€)



**3<sup>e</sup> société de gestion dans la catégorie SCI**

**AVERTISSEMENT :** Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

# Notre gamme de solutions d'épargne qui couvre toutes les typologies d'immobilier

Spécialistes du marché immobilier, nous avons conçu différentes solutions d'épargne adaptées à vos attentes et à vos objectifs. Notre offre comprend une gamme diversifiée, une gamme thématique et une gamme bourse / valeurs mobilières. Ce large éventail de solutions d'épargne nous permet de couvrir toutes les typologies d'actifs immobiliers qui nous semblent pertinentes partout en France et en Europe et d'être au plus près de vos besoins spécifiques.

## NOS FONDS DIVERSIFIÉS

Principalement investis dans l'immobilier du quotidien en France et en Europe (commerces, bureaux, tourisme, résidentiel), notre gamme de fonds diversifiés vise à vous offrir un placement long terme tout en équilibrant les risques.



## NOS FONDS THÉMATIQUES

Sofidy propose une des plus larges gammes de fonds thématiques du marché. À chaque fonds une stratégie thématique propre (bureaux, régions, Europe, commerces, résidentiel parisien ou européen) pour investir votre épargne dans un secteur d'activité ou une géographie qui vous tient à cœur.

BUREAUX



COMMERCES



RÉSIDENTIEL



RÉGIONS



EUROPE



## NOS FONDS BOURSE / VALEURS MOBILIÈRES

Depuis 2014, Sofidy vous propose d'investir différemment dans l'immobilier. Une gamme de fonds collectifs et diversifiés opérant dans le secteur de l'immobilier : des sociétés foncières, des sociétés de promotion, de construction, ou de services immobiliers.

IMMOBILIER COTÉ



VILLES DURABLES



FONCIÈRE DE COMMERCES



ÉPARGNE SALARIALE



**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.



Nicolas VAN DEN HENDE  
Directeur de l'Épargne de Sofidy

# Avec SoLiving, investissez autrement dans l'immobilier résidentiel

Commercialisé depuis juin 2022, l'OPCI grand public SoLiving propose une approche originale et diversifiante pour investir dans l'immobilier résidentiel, segment de marché profond où la demande est supérieure à l'offre et dont les cycles peuvent être différents de l'immobilier tertiaire. Décryptage de Nicolas Van Den Hende, Directeur de l'Épargne.



## Présentez-nous SoLiving, le dernier né de la gamme de Sofidy ?

2<sup>e</sup> OPCI grand public de notre gamme, SoLiving est une solution d'épargne immobilière labélisée « ISR immobilier » qui vise à investir directement ou indirectement dans des actifs résidentiels permettant « d'être bien logé tout au long de sa vie ». Il s'agit donc d'un positionnement original au-delà du résidentiel classique. Tout en prenant en compte les performances environnementales et les critères de gouvernance, SoLiving se distingue par un prisme sociétal. Les actifs en portefeuille visent à répondre à un besoin fort en logement pour différentes catégories de personnes mais aussi à renforcer le lien social dans les villes.

## Quelle est plus précisément la stratégie d'investissement de la poche immobilière ?

Tout en respectant l'approche de diversification prudente et sélective de Sofidy, SoLiving investit dans plusieurs catégories d'actifs résidentiels pour saisir les différentes opportunités de marché et pouvoir rester agiles : le résidentiel classique (libre, intermédiaire ou social), les résidences gérées pour différentes générations (étudiants, résidences services seniors, crèches ou coliving), les actifs d'hébergement touristique comme les hôtels ou les résidences de tourisme.

Les projections nous indiquent que 70 % de la population mondiale vivra dans les métropoles en 2050 contre 50 % aujourd'hui. La zone euro attend par ailleurs 13 millions d'habitants supplémentaires dans les 30 prochaines années. Ces deux phénomènes de métropolisation et de relative vigueur démographique, couplés aux évolutions sociologiques (avec des ménages plus nombreux et plus petits) vont très probablement continuer de pousser pendant plusieurs décennies la demande de solutions d'hébergement appropriées.

## Comment les investissements déjà réalisés répondent-ils aux besoins de logement ?

Parmi les dernières opérations réalisées, nous avons acquis trois actifs de coliving de taille humaine : un coliving étudiant avec 17 chambres à La Rochelle et deux maisons dans les Hauts-de-Seine gérées par « Chez Jeannette » qui accueilleront un petit groupe de résidents seniors accompagnés au quotidien par une équipe dédiée (gouvernante, auxiliaires de vie, infirmières) pouvant compter des étudiants.

## À quel profil de clientèle SoLiving s'adresse-t-il ?

Cette nouvelle solution d'épargne vise à proposer une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation potentielle de ses actions sur un horizon d'investissement de long terme (sans garantie). Plus accessible qu'une SCPI du fait de la décimalisation des parts et un peu plus dynamique, SoLiving offre, pour une large cible d'investisseurs, une solution clé en main pour investir dans l'immobilier résidentiel et ainsi se constituer et/ou de diversifier un patrimoine immobilier. Votre conseiller pourra identifier, au sein des trois formes de souscription (contrat d'assurance vie, compte titres ou directement auprès de Sofidy) celle la plus adaptée à votre profil et vos objectifs patrimoniaux.

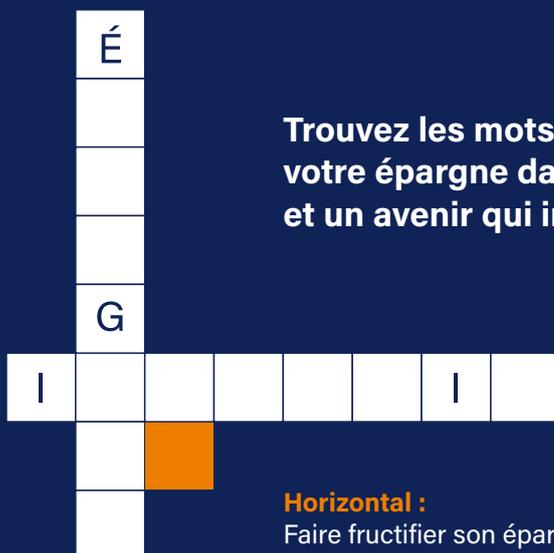


Olivier LOUSSOUARN  
Directeur des Investissements  
chez Sofidy

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

Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourrait être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Les actions de l'OPCI SOLIVING 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. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds.

# En deux mots, votre avenir c'est le futur simple.



Trouvez les mots qui projettent  
votre épargne dans un futur simple  
et un avenir qui inspire confiance.

#### Horizontal :

Faire fructifier son épargne disponible en choisissant  
l'immobilier du quotidien (Commerces, Bureaux,  
Logements, Hôtellerie, Logistique, Résidentiel...)  
pour donner du sens à vos placements.

Solution : Investir

#### Vertical :

Se créer un capital pour préparer  
son avenir et celui de ses proches.

Solution : Épargner

Simplifiez-vous l'épargne immobilière avec Sofidy et découvrez toutes nos solutions pour préparer votre retraite, compléter vos revenus, vous constituer un patrimoine ou faire fructifier votre épargne. Investir comporte des risques, parlez-en à votre conseiller en gestion de patrimoine ou à votre conseiller financier habituel.

**Le futur simple, c'est Sofidy.**

#### Curieux ?

Simulez vos  
projets d'épargne  
gratuitement sur  
[sofidy.com](https://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. 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.

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 |  
338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) | [sofidy.com](https://sofidy.com)