

# Focus *produit*

Juin 2023



Nicolas Van Den Hende  
Directeur de l'Épargne

## Le commerce de proximité, une classe d'actifs porteuse à saisir avec Immorente 2

Transformée depuis juin 2022 en SCPI à capital variable, Immorente 2 permet de capter le potentiel de rendement et de valorisation des murs de commerces de centre-ville situés dans les villes dynamiques et attractives en France. Soutenu par des tendances structurelles, au premier rang desquelles la valeur accordée à la notion de proximité, ce segment de l'immobilier de commerce demeure résilient, et restera porteur.

Lancée en 2011, Immorente 2 investit dans des murs de commerces de qualité situés sur des artères commerçantes de premier ordre à Paris, dans les métropoles dynamiques et les villes touristiques attractives, principalement en France.

### DES ACTIFS DE QUALITÉ DISPOSANT D'UN POTENTIEL DE PROGRESSION DES LOYERS

La stratégie d'investissement de cette SCPI thématique consiste à acquérir des actifs déjà loués, dont les loyers sont inférieurs aux valeurs locatives de marché. Pour cela, elle capitalise sur l'expertise historique reconnue de Sofidy dans l'acquisition et la gestion de murs de commerce de centre-ville. Pour identifier les meilleurs dossiers sur un segment de marché où la rareté des actifs requiert un fort réseau et une grande réactivité, l'équipe de gestion s'appuie également sur les quatre directions régionales de Sofidy. Fidèle à l'ADN et la philosophie de gestion patrimoniale de Sofidy, la stratégie d'Immorente 2 repose sur une forte mutualisation des risques à travers la diversification des implantations, des activités des locataires et la forte granularité des actifs. À ce titre, le patrimoine de cette SCPI est aujourd'hui constitué de 124 immeubles représentant 149 unités locatives (chiffres au 31/03/2023).

### UNE TRANSFORMATION RÉUSSIE EN SCPI À CAPITAL VARIABLE

Avec une capitalisation dépassant maintenant les 100 millions d'euros, Immorente 2 dispose d'une maturité et d'une taille suffisante pour bénéficier d'un rythme de collecte régulier et fluide. Cette SCPI thématique a donc été transformée en capital variable en juin 2022, ce qui permet de continuer à accompagner son développement et à capter des opportunités d'investissement. Désormais qualifiée de « SCPI de rendement », Immorente 2 vise un double objectif de rendement et de revalorisation dans le temps des actifs en portefeuille afin de faire progresser régulièrement le prix de la part pour les associés. Au 31 décembre 2022, Immorente 2 a affiché un taux de distribution de 4,39%<sup>(1)</sup>, contre 3,59% en 2021, et le prix de souscription de sa part a progressé de 4,92%. Sur 10 ans, son TRI est de 5,08%<sup>(2)</sup> (Les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

### LA SINGULARITÉ DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

La stratégie déployée au sein d'Immorente 2 fait de cette SCPI une solution d'investissement cœur de portefeuille au sein d'une allocation de SCPI et/ou patrimoniale. Immorente 2 permet en effet de capter le potentiel de valorisation et de rendement de murs

.../....

de commerce de centre-ville, un segment de l'immobilier commercial résilient, porté par des tendances structurelles, au premier rang desquelles la valeur accordée à la notion de proximité. Sur fonds de vieillissement de la population, de conscience écologique, de prédilection croissante pour les circuits courts et les produits locaux, de développement du télétravail, mais aussi de recherche de liens sociaux, les commerces de proximité sont de plus en plus sollicités par les citoyens. Le commerce de cœur de villes dynamiques et attractives est également soutenu par les flux démographiques vers les grandes métropoles ainsi que par la dynamique de croissance structurelle du tourisme en France. Cette typologie de commerces fait en outre preuve d'une faculté d'adaptation constante avec le développement de nouveaux concepts et modèles de consommation sur fond, notamment, de complémentarité stratégique avec le e-commerce à travers notamment le *click&collect*.

### DES INDICATEURS DE GESTION SOLIDES

Ces tendances, dont certaines ont été renforcées depuis la Pandémie, permettent à ce segment de marché de faire preuve de résilience dans les conjonctures plus difficiles. Contrairement à ce que prédisaient les Cassandra, 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. Les épargnants ne doivent donc non plus tirer de conclusion hâtive de l'actualité récente sur la fermeture d'enseignes historiques de prêt à porter dans l'Hexagone. Le commerce est pluriel, dynamique et créatif. Les murs de commerces sur lesquels Immorente 2 investit se portent bien comme en témoignent les indicateurs de gestion. Le taux d'occupation financier du patrimoine d'Immorente 2 ressort à 97,7%<sup>(3)</sup> au titre du premier trimestre 2023 et le taux de recouvrement des loyers et des charges atteint 94% au titre de l'exercice 2022. Les actions de gestion locative (relocations et renouvellements de baux) réalisées l'an dernier ont permis de

faire progresser les loyers des locaux concernés de plus de 26% en moyenne. Les valeurs des actifs immobiliers en portefeuille ont bien résisté l'an dernier avec une baisse très limitée des expertises, de -0,7% à périmètre constant.

### DONNER DU SENS À SON ÉPARGNE

Par ailleurs, lors des renouvellements de baux ou de départ d'un locataire, les pieds d'immeuble de proximité situés dans les artères de premier rang bénéficient, par leur rareté, d'une capacité à répliquer l'indexation des loyers sur la hausse des prix à la consommation, et ce d'autant plus s'ils ont été acquis sur la base de valeurs locatives inférieures à la moyenne du marché. L'immobilier de commerces de proximité offre donc dans une certaine mesure aux épargnants une protection contre l'érosion inflationniste. Investir dans Immorente 2, c'est aussi donner du sens à son épargne en participant au développement de l'économie réelle, en contribuant à la mise en valeur des cœurs de ville et en favorisant le lien social au sein de la vie de quartier.

Immorente 2 peut être souscrite à partir de 10 parts, au prix unitaire de 320€, et ce de différentes manières : en direct, bien sûr, mais également à crédit<sup>(4)</sup>, 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 est également disponible en versements programmés, mode de souscription permettant de se constituer un patrimoine immobilier progressivement et à son rythme.

Convaincus du potentiel des murs de commerces de proximité, c'est avec confiance que nous allons poursuivre le développement d'Immorente 2. Fidèle à notre ADN, ce sera aussi de manière raisonnable et prudente afin de répondre aux différents objectifs patrimoniaux de nos épargnants.

(1) Dividende brut au titre de l'année 2022 avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance. Au titre de 2022, la part de distribution assurée par le prélèvement sur le report à nouveau est de 0,14% du dividende brut.

(2) Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

(3) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

(4) 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.

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Avec 8,7 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2022, Sofidy gère pour le compte de plus de 55 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué d'environ 5 000 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

### 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 notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.
- Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au Document d'information clé et à la Note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

### INDICATEUR DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement

votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

# Focus produit

Juin 2023

### 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.instagram.com/groupesofidy/](https://www.instagram.com/groupesofidy/)



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

### ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



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

