

Parlons #3 futur

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Newsletter - ÉTÉ 2023



Guillaume ARNAUD
Président du Directoire
de Sofidy

FLASH EXPERTISE
Pourquoi les SCPI Sofidy sont-elles bien armées face aux aléas de marché ?
p.2

FOCUS PRODUIT
Immoyente, discipline et mutualisation depuis 35 ans
p.5

ACTUALITÉS
p.6

REJOIGNEZ-NOUS SUR



sofidy.com

Le contexte reste incertain, tout en étant source d'opportunités.

Le reflux de l'inflation devrait ouvrir la voie à la fin prochaine du mouvement de hausse des taux pratiqué par la BCE. Et c'est une bonne nouvelle pour le marché immobilier, qui recèle actuellement des opportunités d'acquisition à saisir pour les acteurs les mieux armés.

La hausse des prix ralentit et le pic d'inflation semble être derrière nous. En France, l'inflation a atteint 4,5 % fin juin, après s'être établie à 5,1 % en mai*. La tendance est similaire en zone euro, avec une inflation passée de 6,1 % à 5,5 % entre mai et juin*. Même si elle n'atteint pas encore le niveau de 2 %, fixé comme objectif par la Banque Centrale Européenne, cette décrue de l'inflation permet de s'attendre à une stabilisation voire à une baisse des taux d'intérêt dans les prochains mois. Gagnant en visibilité, le contexte permet de rassurer en partie les investisseurs immobiliers.

Après de longs mois d'attente, des opportunités d'acquisition apparaissent du fait d'un déséquilibre entre acheteurs et vendeurs. Un marché du crédit plus contraint pénalise certains acteurs qui, profitant du très faible coût de l'argent ces dernières années, se sont lourdement endettés pour acquérir des actifs. Aujourd'hui le monde a changé, et dans ce nouvel environnement de taux, certains sont confrontés à des problématiques de refinancement, qui peuvent les obliger à céder rapidement des actifs. D'autres acteurs, comme les SCPI de Sofidy, grâce à une gestion prudente de leur endettement et une trésorerie importante peuvent profiter de la situation pour se positionner sur des actifs, attractifs proposés à des prix pouvant présenter une décote par rapport à leur valeur réelle.

De plus, nos fonds continuent d'afficher des taux d'occupation et des états locatifs solides. Ils bénéficient de surcroît des indexations des loyers principalement corrélés à l'inflation.

Le temps que le cycle de hausse des taux s'achève, le contexte de marché va continuer à être attractif pour les acheteurs. Les opportunités d'acquisition porteront sur les actifs les plus résilients dans le commerce, le bureau, le tourisme, ou le résidentiel. Les SCPI de Sofidy pourront en tirer parti pour compléter leur portefeuille et renforcer leur performance.

Qu'en est-il pour les épargnants ? Depuis quelques mois ils peuvent élargir leurs allocations d'actifs. Mais les SCPI conservent un intérêt à long terme en particulier notamment pour préparer sa retraite, se constituer progressivement un patrimoine ou préparer sa succession. Même si les possibilités de placement se développent, la sélectivité doit néanmoins être renforcée dans un environnement qui a durablement changé. Comme pour tout investissement locatif, sans toutefois les contraintes de gestion, la SCPI trouve la composante essentielle de sa performance dans la perception de loyers. Elle lui permet ainsi de distribuer des revenus potentiels réguliers aux porteurs de parts. Trois indicateurs clés sont déterminants : un taux d'occupation financier (TOF) et un taux de recouvrement des loyers élevés ainsi que la capacité à répercuter l'inflation sur les loyers. Maintenir la qualité de ces trois indicateurs est au cœur de la stratégie de Sofidy depuis plus de 35 ans.

*Source : INSEE

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. 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. Ces fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent 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 chaque SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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.

Pourquoi les SCPI Sofidy sont-elles bien armées face au changement de cycle immobilier ?

Bien que le contexte demeure chahuté sur le marché immobilier (hausse des taux, inflation et incertitudes économiques) et peut susciter des inquiétudes, les SCPI Sofidy bénéficient de solides atouts et fondamentaux pour traverser ce cycle. Mieux encore, elles peuvent même tirer parti des évolutions du marché pour saisir les opportunités immobilières, et embarquer ainsi en patrimoine les plus-values de demain.

Des convictions d'investissement profondes, une place centrale accordée à l'emplacement, une diversification des portefeuilles et une mutualisation des risques extrêmement forte, ainsi qu'une proximité dans la relation avec les locataires : tous ces éléments caractérisent la philosophie de gestion de Sofidy et permettent à nos SCPI d'afficher une bonne résilience de leurs performances dans le temps.



Jérôme GRUMLER
Directeur Général Délégué de Sofidy

Toujours viser la création de valeur sur le long terme à travers des convictions fortes

L'épargne immobilière se caractérise par un horizon d'investissement de long terme. Chez Sofidy nous privilégions l'analyse en profondeur et les convictions fortes en misant sur des tendances de fond, qui structurent les sociétés : la métropolisation, les évolutions démographiques, la dynamique de la consommation des ménages, le développement du tourisme/loisir, l'évolution des modes de travail et la montée en puissance des préoccupations environnementales et des démarches responsables.

Ces convictions conduisent à des décisions d'investissement et de gestion concrètes. Ainsi la robustesse de la consommation et la créativité des enseignes portent le secteur du commerce, les besoins en logistique urbaine offrent un potentiel de croissance des loyers, la demande de bureaux se rationalise et exige davantage de centralité, la force du tourisme en France porte le secteur de l'hôtellerie et des campings, et les besoins d'hébergement n'ont jamais été aussi mal pourvus.

Nous sommes par ailleurs convaincus que construire un futur pérenne relève aussi de notre responsabilité. **Sofidy prend en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** dans la conduite de ses activités, et considère qu'intégrer ces sujets

dans l'ensemble de ses activités contribue à obtenir une performance durable à long terme. Ces facteurs constituent en outre des sources d'opportunités en matière d'investissement. Nous agissons au quotidien pour réduire l'impact environnemental de nos actifs, dans une démarche d'amélioration continue et avons déployé une stratégie de gestion qui prend en compte de manière simultanée les objectifs financiers et la performance extra-financière.

Tenir compte de ces multiples enjeux permet la création de valeur sur le long terme. Avec un **TRI¹**, c'est-à-dire une performance annuelle moyenne, de +9,4% depuis sa création il y a 35 ans*, la SCPI phare de Sofidy, Immorente, en est certainement la meilleure illustration. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures bien entendu.

Diversification et granularité : les deux piliers de notre politique d'investissement de gestion

La combinaison de ces deux aspects constitue la singularité de Sofidy.

Grâce à la diversification, chaque épargnant peut accéder à diverses typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistique, tourisme, loisirs, résidentiel...) et à différentes localisations en France (à Paris, en Île-de-France et dans les métropoles) et/ou en Europe (nous sommes aujourd'hui investis dans neuf pays dont l'Allemagne, l'Irlande, le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Espagne...).

Le portefeuille
immobilier de nos SCPI
est constitué de
2 200
biens immobiliers
et abrite près de
3 500
locataires

9
milliards d'€
Notre patrimoine
immobilier, tous fonds
confondus

La granularité s'attache, quant à elle, à la taille des actifs. Le patrimoine immobilier des SCPI gérées par Sofidy est composé d'actifs de plus petite taille que la moyenne du secteur, ce qui leur permet de fortement disperser les risques. Par ailleurs ces actifs, qui sont modulables selon les besoins des locataires et les tendances sociétales, affichent une plus grande agilité que les actifs de grande taille, souvent mono-locataire. Dans le secteur des bureaux par exemple, ce sont ces derniers qui souffrent particulièrement actuellement.

Diversification et granularité permettent donc à Sofidy une très forte mutualisation des risques et des opportunités : le portefeuille immobilier de nos SCPI est ainsi constitué de près de 2 200 biens immobiliers et abrite près de 3 500 locataires.

Dans le même temps, aux côtés de nos fonds diversifiés, nos fonds thématiques, centrés sur une classe d'actifs ou des critères géographiques, permettent également à nos épargnants de construire leur propre allocation diversifiée en fonction de leurs convictions et de leur appétence pour tel ou tel secteur d'activité (commerces de proximité, bureaux, régions, résidentiel prime parisien, etc.).

Le critère de l'emplacement, au cœur de notre stratégie d'investissement depuis toujours

Chez Sofidy nous revendiquons la stratégie de l'emplacement depuis 35 ans. Cette discipline, nous l'appliquons à tous les actifs immobiliers détenus en portefeuille, avec l'objectif de renforcer leur attractivité et donc leur résilience face aux cycles. Ils bénéficient ainsi d'une demande qui excède l'offre sur leur segment de marché, ce qui leur confère un « Pricing power » (capacité d'accroître les loyers). Cela permet à nos SCPI de tirer pleinement parti du contexte inflationniste et de répercuter très largement cette inflation sur les loyers grâce au mécanisme de l'indexation. Cet aspect est essentiel pour un véhicule de rendement comme la SCPI : la distribution régulière de revenus issus des loyers est une composante déterminante de sa performance. Les SCPI Sofidy à capital variable afficheront ainsi des **Taux de distribution**² (bruts de fiscalité) compris entre 4,4 % et 5,1 % en 2023**.

Cette logique permet également de relouer plus rapidement les actifs libérés par les locataires. Preuve de l'efficacité de cette stratégie, notre patrimoine immobilier total, qui s'élève quasiment à 9 milliards d'euros, affiche un **Taux d'occupation financier**³ global très élevé, à 93 %.



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Plus de 240 collaborateurs sont sur le terrain, aux contacts directs des locataires, des investisseurs, des acteurs de l'immobilier et des partenaires publics.”

Une gestion immobilière de proximité au service de la redynamisation des centres-villes

Chez Sofidy, les épargnants investissent dans l'immobilier du quotidien avec des équipes de gestionnaires complètement intégrées qui dialoguent en permanence avec les locataires et agissent au cœur des territoires. Plus de 240 collaborateurs sont sur le terrain, aux contacts directs des locataires, des investisseurs, des acteurs de l'immobilier et des partenaires publics. Ils sont à leurs côtés pour évaluer leurs besoins et trouver des solutions. Ce savoir-faire est précieux pour anticiper l'évolution des usages et permettre aux actifs immobiliers de demeurer attractifs dans le temps. Les revenus de vos SCPI sont alors valorisés à travers les cycles de marché.

Maîtriser parfaitement la relation avec vos locataires permet également à nos SCPI de développer une expertise clé : accompagner les mutations qui traversent les villes et contribuer à leur développement. En gérant par exemple plus de 1 500 commerces de centre-ville, pour la majorité en pieds d'immeubles, nos SCPI agissent concrètement pour la dynamisation des centres urbains et œuvrent à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien. Considérant que nous avons un rôle important à jouer en tant que premier acteur indépendant sur le marché des SCPI, Sofidy entend poursuivre les investissements dans ces commerces de proximité en France et en Europe. À cela s'ajoute son positionnement sur d'autres classes d'actifs, notamment le bureau, le résidentiel, la logistique et l'hôtellerie, qui fait de Sofidy un partenaire privilégié du développement du tissu économique à la fois en France et dans de nombreuses métropoles européennes.

Grâce aux quatre piliers de notre stratégie immobilière les SCPI de Sofidy ont pu enregistrer, depuis leur origine, des performances qui valorisent votre épargne. Au-delà des dividendes distribués, les ventes d'actifs ont par exemple été réalisées à plus de 14 % en moyenne au-delà des valeurs d'expertises en 2022*. En outre, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt qui met sous pression les valeurs immobilières, le portefeuille immobilier global géré par Sofidy a montré sa résilience avec une baisse des valeurs à périmètre constant limitée à -0,3 % en 2022*.

Et l'avenir ? Nous l'envisageons avec un esprit de conquête !

Au premier semestre, la collecte brute supérieure à 601 M€ réalisée par nos solutions d'épargne, témoigne de la confiance qu'accordent les épargnants à la stratégie de Sofidy.

La discipline rigoureuse que la société applique à la gestion de ses actifs est également portée par une structure financière solide de nos fonds immobiliers.

- **Cette structure financière solide se caractérise d'abord par un niveau d'endettement moyen peu élevé (l'endettement bancaire total rapporté à la valeur du patrimoine représente moins de 20 % à fin juin 2023), constitué quasi intégralement (98,5 %) à taux fixe, avec un coût moyen actuel de 1,96 % et surtout majoritairement amortissable**, ce qui apporte une bonne visibilité sur le futur coût de la dette.

- Ensuite, la discipline de mutualisation s'applique également à nos épargnants et investisseurs, ainsi qu'à nos différents canaux de distribution. Ainsi, plus de 53 500 clients individuels investis directement (hors assurance vie) dans nos fonds nous font confiance, nous travaillons avec plus de 25 compagnies d'assurance partenaires, de nombreux réseaux de banques privées et de nombreuses plateformes de distribution. Nous sommes très peu exposés à de gros investisseurs institutionnels. Cela sécurise les financements et la trésorerie disponible de nos fonds, tout en renforçant la liquidité offerte aux porteurs de parts.

768
millions d'€
La trésorerie disponible
globale de nos fonds
à juin 2023

Les crises ont toujours été sources d'opportunités

Face à des acteurs qui ont mené des stratégies moins prudentes et/ou qui ont pu s'endetter davantage durant la période précédente de taux bas, les fonds immobiliers gérés par Sofidy sont en position de force. Nos SCPI sont suffisamment bien armées pour acquérir des actifs de qualité à des prix très attractifs face à un certain nombre de vendeurs qui se retrouvent actuellement sous contrainte. Elles peuvent ainsi réaliser des acquisitions qui affichent des rendements en progression sur les derniers mois (une hausse de l'ordre de 20 % en moyenne depuis le début de l'année), ce qui continuera à porter leurs performances*.

L'expertise et l'expérience des équipes d'investissement de Sofidy, combinée à une trésorerie disponible globale de 768 millions d'euros sur l'ensemble de ses fonds immobiliers, placent nos fonds en bonne position pour poursuivre leurs investissements, tout en conservant les principes fondamentaux qui ont fait le succès de nos SCPI depuis plus de 35 ans ! Plus que jamais, « cash is king » et les convictions et la discipline de gestion de Sofidy font notre singularité et notre force.

GLOSSAIRE

1. TRI (Taux de Rendement Interne)

Exprime la performance annuelle moyenne, en tenant en compte de la différence entre le prix de retrait au moment de sa sortie et le prix de revient de son placement ainsi que l'ensemble des dividendes perçus sur la période.

2. Taux de distribution brut de fiscalité

Dividende brut au titre de l'année N (avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

3. Taux d'occupation financier

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.



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. 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. Ces fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

Source : BT2T2023 et Rapports annuels 2022 - Chiffres Sofidy au 30.06.2023, tous fonds confondus.



Nicolas VAN DEN HENDE
Directeur de l'Épargne de Sofidy

Immoyente, discipline et mutualisation depuis 35 ans

Des fondamentaux solides et des flux locatifs résilients issus d'un patrimoine parmi les plus granulaires permettent à Immoyente de viser une distribution brute de 5%* cette année, à nouveau en progression. Explications de Nicolas Van Den Hende, Directeur de l'Épargne.



Comment la solidité des fondamentaux d'Immoyente se matérialise-t-elle ?

La force de cette SCPI diversifiée patrimoniale lancée il y a 35 ans, et d'une capitalisation actuelle de 4,4 milliards d'euros, réside dans le caractère défensif de son patrimoine. Il a été constitué à travers les cycles immobiliers, en privilégiant, dans les métropoles dynamiques en France et en Europe, les meilleurs emplacements répondant aux évolutions sociétales et faisant preuve de résilience locative. Sa stratégie est basée sur la mutualisation des risques et assurée par la granularité de son patrimoine, représentant aujourd'hui 1 047 actifs et 2 594 unités locatives dans différents segments immobiliers et activités. Elle affiche un taux d'occupation moyen de 93,1%² et un taux de recouvrement des loyers de 96,6%³. La structure de la dette traduit également la solidité des fondamentaux. D'un montant raisonnable de 611 millions d'euros, soit un taux d'endettement de 15,5%⁴, cette dette est amortissable, avec une durée de vie résiduelle supérieure à 8 ans, et à un taux fixe de seulement 1,95%⁵.

Quelles sont les actions de gestion immobilière pour valoriser le patrimoine ?

Les renouvellements de baux et les relocations restent soutenus avec, depuis le début d'année, une hausse globale de 3,2% des loyers par rapport aux précédents, preuve de la qualité des actifs du portefeuille. L'indexation naturelle des baux (les indices ILC et ILAT ayant respectivement augmenté en juin de 6,7% et 6,5% sur un an - Source INSEE) alimentent d'autant plus le moteur des revenus locatif existants. Enfin, des programmes de travaux et de restructuration sur certains actifs, notamment pour améliorer leurs performances énergétiques, sont également créateurs de valeur, tout comme les plus-values réalisées lors d'opérations d'arbitrages.

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. Ces fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent 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.

*Ce prévisionnel de dividende annuel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt le quel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Après une très légère amélioration des valeurs d'expertises à périmètre constant l'an dernier (+0,4%), les premiers retours des expertises pour 2023 font ressortir des valeurs relativement stables, reflétant là encore la solidité du patrimoine d'Immoyente même dans un environnement chahuté.

La collecte reste-t-elle suffisamment dynamique pour continuer à investir ou faire face à des demandes de rachat ?

Depuis le début de l'année, la collecte brute s'élève à 282 millions d'euros. La part de marché de collecte nette, de 5,3% sur le premier semestre 2023 (contre 3,9% sur l'année 2022 et 3,5% sur l'année 2021)⁶, est en constante augmentation, preuve de la recherche de solutions immobilières résilientes par les épargnants. La trésorerie de quelque 393 millions d'euros⁷, permet également à Immoyente de saisir, toujours avec prudence et sélectivité, les meilleures opportunités dans un marché où de plus en plus de vendeurs sont contraints de céder des actifs à prix décoté en raison d'une structure de capital fragilisée par la remontée des taux de financement.

Sur quels segments immobiliers investissez-vous ?

Nous cibons des actifs dans les emplacements centraux de villes majeures, notamment dans les commerces de proximité et les bureaux de petite taille modulables, deux segments dynamiques. Depuis le début de l'année, 80 millions d'euros d'investissements ont été réalisés, avec notamment un actif de bureaux situé dans le cœur de la City de Londres, entièrement loué, avec un prix de 8 395 €/m² et un actif mixte bureaux/logements/commerces situé boulevard Lafayette à Paris, entièrement restructuré, avec un prix de 9 586 €/m².

1. et 2. Au 30 juin 2023 - 3. Au 21 juillet 2023 - 4. Loan to Value au 30 juin 2023 - 5. Au 30 juin 2023 - 6. Source ASPIM - 7. À date de finalisation du Focus Produit le 21 juillet 2023.

ACTUS

L'épargne immobilière au futur simple

Découvrez les dernières actualités de Sofidy sur : sofidy.com, rubrique « Vous informer »...

Vidéos



Bilan, perspectives, performance : comment le marché des SCPI évolue-t-il ?



Immobilier en berne mais hausse des rendements pour les SCPI ?

Articles



SCPI : l'investissement immobilier accessible pour les jeunes.



Nouvelle acquisition de 900 chambres d'hôtel en Allemagne.



Le commerce de proximité reste porteur !

... ou scannez directement le QR code



Découvrez notre nouvelle charte ESG, sur notre site sofidy.com (rubrique *Nous connaître* > *Notre politique ESG*), décrivant nos actions et engagements pour un modèle responsable d'épargne immobilière.

