

Le 16/02/2024

## Performances de nos SCPI de rendement Le cycle immobilier change, les performances de nos SCPI restent !

- Des taux de distribution bruts 2023 compris entre **+4.71%<sup>(1)</sup>** et **+5.20%<sup>(1)</sup>** pour nos SCPI de rendement
- Des taux d'occupation moyens supérieurs à **92%** et un taux de recouvrement moyen proche de **97%**
- Un objectif\* de distribution **supérieur à 5%** pour toutes nos SCPI de rendement en 2024
- Confirmation de la valeur des parts et des prix de souscription

\*\*\*

**Dans un environnement immobilier très chahuté, les performances distributives de nos SCPI ont affiché une belle résilience en 2023. La bonne dynamique locative a permis le maintien des taux de distribution à des niveaux élevés pour nos épargnants.**

### **Des taux de distributions bruts 2023 compris entre **+4,71%<sup>(1)</sup>** et **+5,20%<sup>(1)</sup>****

En 2023 la dynamique locative et les bons résultats opérationnels ont permis le maintien des taux de distribution bruts de nos SCPI à des niveaux élevés compris entre +4,71% et +5,20% et supérieurs à ceux des années précédentes. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La qualité des actifs en portefeuille et leur centralité ont permis à nos SCPI de faire progresser de nombreux loyers non seulement grâce au mécanisme d'indexation des loyers sur l'inflation (indices ILAT et ILC en hausse respective de +6.1% et +6.0% sur un an) mais aussi compte tenu des niveaux de loyers raisonnables à l'acquisition qui consolident leur « pricing power » dans le temps.

La gestion immobilière internalisée chez SOFIDY a continué à assurer une forte proximité avec les locataires pour anticiper leurs besoins et leurs difficultés, et assurer des flux de loyers optimisés.

Cela s'est traduit concrètement en 2023 sur nos SCPI par plus de 217 relocations et 63 renouvellements de baux, générant un taux d'occupation moyen supérieur à 92% ainsi qu'un taux de recouvrement des loyers proche de 97%\*\*\*.

Toutes les SCPI de rendement gérées par SOFIDY ciblent un taux de distribution supérieur à 5%\* en 2024, et abordent de manière offensive et manœuvrante ce nouveau contexte de marché qui offre indéniablement de bons points d'entrée pour investir dans l'immobilier.

## Performances de nos SCPI en 2023

	TRI Depuis l'origine au 31/12/2023	Taux de distribution brut 2023 <sup>(2)</sup> rapporté au prix de souscription au 01/01/2023	Taux de distribution brut 2023 <sup>(1)</sup> rapporté au prix de souscription au 01/01/2024	OBJECTIF de taux de distribution brut * 2024
	<b>+9,37%</b> (35 ans)	+5,00% <sup>(3)</sup>	<b>+5,00%</b>	> 5%
	- <sup>(8)</sup>	-	-	> 7%
	- <sup>(8)</sup>	+4,71% <sup>(5)</sup>	<b>+4,71%</b>	> 5%
	<b>+8,65%</b> (36 ans)	+4,65% <sup>(4)</sup>	<b>+5,20%</b>	> 5%
	<b>+9,84%</b> (24 ans)	+4,73% <sup>(6)</sup>	<b>+5,20%</b>	> 5%
	<b>+4,91%</b> (12 ans)	+5,02% <sup>(7)</sup>	<b>+5,02%</b>	> 5%

\*\*\*

### Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1. Taux de distribution recalculé sur prix de part au 01/01/2024 : dividende au titre de l'année 2023 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2024. 2. Dividende au titre de l'année 2023 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2023. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM. 3. Ce dividende intègre une distribution de plus-value de 6,9% de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau de 1,2% et une fiscalité immobilière de 2,8%. 4. Ce dividende intègre une distribution de plus-value de 8,2% de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau de 1,4% et une fiscalité immobilière de 3,6%. 5. Ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau de 0,03% et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés de 8,92%. 6. Ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 7%. 7. Ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau de 13,6%, une fiscalité de 0,5% et une distribution de plus-value de 6,2% de la distribution totale. 8. Les SCPI ayant été créées respectivement en 2021 pour SOFIDY EUROPE INVEST et 2023 pour SOFIDYNAMIC, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

\* Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Les prévisions ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans.

## Des portefeuilles d'actifs résilients face aux chocs de marché

La campagne d'expertises menée fin 2023 a révélé un recul moyen de la valorisations immobilière du patrimoine de nos SCPI limité à -5,0% sur un an (baisse comprise entre -3,0% et -7,2% selon la SCPI concernée). Le rendement moyen du patrimoine de nos SCPI reflété par ces valorisations de fin d'année s'établit à +6,22% à fin 2023. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cette résilience s'explique par la stratégie prudente et disciplinée à l'œuvre depuis près de 40 ans sur l'ensemble de nos fonds immobiliers :

- Diversification des actifs, mutualisation et dispersion des risques, en particulier par la très forte granularité des portefeuilles, ainsi qu'une grande prudence à l'acquisition.
- Une exposition aux actifs de commerces supérieure à la moyenne du secteur (environ 45% des portefeuilles gérés par SOFIDY). La valeur des commerces a en effet moins diminué en 2023 du fait de sa plus faible progression les années précédentes (essor du e-commerce, crise sanitaire...) et de son retour en grâce auprès des investisseurs, contrairement à celle d'autres classes d'actifs comme les bureaux par exemple.

## La confirmation des valeurs de parts et des prix de souscription

Sur la base de ces éléments, la société de gestion rappelle ses décisions du 4 décembre dernier [\[lien\]](#) de maintenir le prix des parts de ses SCPI à l'exception de celui des SCPI Efimmo1 et Sofipierre :

- S'agissant de la SCPI Immorente, la société de gestion confirme qu'elle juge le prix actuel de la part bien positionné et qu'elle n'entend pas l'ajuster.**  
 La trésorerie du fonds à fin 2023 de 339M€ (soit 8,5% du total bilan) prête à s'investir dans des conditions très favorables et relatives, le fort taux d'occupation permettant de capter les indexations de loyers, ainsi que les plus-values latentes significatives constituées depuis plus de 35 ans (et régulièrement réalisées par des cessions supérieures aux valeurs d'expertises ces dernières années), sont autant d'atouts qui permettent d'apprécier le potentiel de création de valeur et de réduction de la légère surcote affichée.
- S'agissant de la SCPI Sofidy Europe Invest, la société de gestion confirme qu'elle juge le prix actuel de la part bien positionné et qu'elle n'entend pas l'ajuster.**  
 Le niveau exceptionnellement élevé de la trésorerie du fonds à fin 2023 de 116M€ (soit 40,0% du total bilan) prête à s'investir dans des conditions très favorables et relatives permet là aussi d'apprécier le potentiel de création de valeur et de réduction de la surcote affichée.  
 A ce titre, nous vous confirmons qu'après être restée sélective et disciplinée en conservant intentionnellement une « position d'attente » sur les acquisitions en 2023, la SCPI s'engage actuellement dans plusieurs opportunités d'investissements : citons notamment l'accroissement de sa participation dans un portefeuille d'immeubles à Dublin en Irlande (rendement de plus de 6%\*\*) et une acquisition en cours dans le centre de Londres (rendement de près de 8%\*\*).
- S'agissant des SCPI Efimmo1 et Sofipierre, nous avons pris la décision d'ajuster en décembre dernier leur prix de souscription de respectivement -10,5% et -9,2%. Comme vous le constatez ces prix présentent désormais une décote de -0,6% avec leur valeur de reconstitution au 31 décembre 2023.**

**Tableau des valeurs de parts définitives**  
 soumises à l'approbation des prochaines Assemblées Générales.

	Valeur de réalisation Au 31/12/2023	Valeur de reconstitution Au 31/12/2023	Variation 2023/2022 Valeur de reconstitution	Prix de la part Depuis le 04/12/2023	Ecart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution au 31/12/2023
 <b>IMMORENTE</b> SCPI DIVERSIFIÉE LA RÉFÉRENCE DES SCPI	270,19 €	322,29 €	-5,2%	<b>340 €</b>	+5,5%
 <b>EFIMMO 1</b> SCPI THÉMATIQUE BUREAUX	178,31 €	213,18 €	-9,3%	<b>212 €</b>	-0,6%
 <b>SOFIDY EUROPE INVEST</b> SCPI THÉMATIQUE EUROPE	194,05 €	220,86 €	-2,7%	<b>235 €</b>	+6,4%
 <b>SOFIPIERRE</b> SCPI THÉMATIQUE IMMOBILIER COMMERCIAL	490,65 €	598,36 €	-5,8%	<b>595 €</b>	-0,6%
 <b>IMMORENTE 2</b> SCPI THÉMATIQUE COMMERCES DE PROXIMITÉ	251,94 €	309,18 €	-5,8%	<b>320 €</b>	+3,5%
 <b>SOFIPRIME</b> SCPI THÉMATIQUE BEAUX QUARTIERS PARISIENS	223,17 €	274,98 €	+0,0%	<b>280 €</b>	+1,8%

## Tirer parti d'un moment de marché inédit pour booster les performances futures

Même si le marché immobilier continuera à être soumis à des turbulences en 2024, le tableau n'est pas sombre pour autant. La baisse de l'inflation, la normalisation des taux d'intérêts et le rebond des foncières cotées constituent des signes d'éclaircie et le contexte rime avec opportunités d'acquisition pour les investisseurs agiles qui disposent de fortes ressources financières et n'ont pas de difficulté d'endettement. Les SCPI de SOFIDY comptent parmi ces acteurs.

A fin 2023, nos SCPI s'appuient sur plus de 560 millions d'euros de trésorerie disponible pour saisir les opportunités qu'offre aujourd'hui le marché immobilier. Citons par exemple des acquisitions récemment réalisées sur des actifs très centraux : des bureaux à Paris 17<sup>ème</sup> affichant un taux de rendement de +6.5%\*\* (env. 8.500€/m<sup>2</sup>) et un commerce Place du Capitole à Toulouse à +6,6%\*\* pour la SCPI Immorente, ainsi qu'une acquisition au cœur de la cité phocéenne à +7,0%\*\* AEM (env. 3 500€/m<sup>2</sup>) pour la SCPI Efimmo1. Notons également deux opérations (réalisée pour la 1<sup>ère</sup> et encours pour la 2<sup>nde</sup>) dans l'hyper centre de Londres avec des rendements de respectivement +6,9%\*\* et +8,0%\*\* AEM (non garanti).

Parrallèlement, fortes d'une structure financière saine (niveau d'endettement moyen inférieur à 20% et dette essentiellement à taux fixe et amortissable), nos SCPI n'ont aucun problème de dette. Par ailleurs elles sont en capacité de générer des plus-values substantielles, qui viennent directement renforcer les performances offertes aux associés. Ainsi pour exemple, la SCPI Immorente a réalisé 23 millions d'euros de cessions en 2023, à des prix supérieurs de +18% en moyenne aux valeurs d'expertises de fin 2022, et générant 2,5 millions d'euros de plus-values nettes de fiscalité pour les épargnants.

S'appuyant sur ces forces, nos SCPI sont bien positionnées pour saisir des actifs que nous considérons auparavant chers et qui affichent désormais des taux de rendements attractifs. Elles mettent à profit la crise actuelle en étant offensives sur les opportunités immobilières pour nourrir les patrimoines avec des actifs relatifs à plus haut rendement permettant de soutenir les performances à venir.

\*\*\*

\* Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Les prévisions ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans.

\*\* Rendement net immobilier après relocation des surfaces vacantes. Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas garanti et n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

\*\*\* Taux d'occupation financier moyen de l'exercice 2023 et taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 arrêté au 13 février 2024.

## Avertissements – Risques

COMMUNICATION PUBLICITAIRE - 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. Veuillez-vous référer à la note d'information et au document d'information clés de la SCPI, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

### Contacts presse

#### **Caroline BEAUJEAN**

Consultant Senior - Shan

+33 (0) 1 44 50 58 71

[caroline.beaujean@shan.fr](mailto:caroline.beaujean@shan.fr)

#### **Laetitia BAUDON-CIVET**

Directrice Conseil - Shan

+33 (0) 1 44 50 58 79

[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

#### **Édouard KABILA**

Directeur Marketing et Communication Sofidy

[edouard.kabila@sofidy.com](mailto:edouard.kabila@sofidy.com)

---

## 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 8,6 milliards d'euros d'encours 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 de près de 5 000 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

CP-SY-022024-FR-4-1235.