

# Parlons #5 futur

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

Newsletter - ÉTÉ 2024



**Guillaume ARNAUD**  
Président du Directoire  
de Sofidy

## Les SCPI Sofidy profitent de la crise !

**Après la hausse brutale et rapide des taux d'intérêt, qui a suivi la poussée inflationniste post crise sanitaire, un retour à la normale a été peu à peu initié par les banques centrales. Si la crise politique actuelle pourrait freiner ce retour à la normale en France, il n'en demeure pas moins que le contexte offre des opportunités d'acquisition très attrayantes.**

Les politiques volontaristes des autorités monétaires pour juguler l'inflation ont été efficaces, comme le confirment les derniers chiffres de l'Insee : fin mai 2024, sur un an glissant, l'inflation a atteint 2,2% en France contre 4,9% en 2023 et 6% juste après la crise sanitaire. Une fois l'inflation contrôlée, un mouvement de baisse des taux directeurs (taux courts) a été enclenché par la BCE début juin.

Les SCPI de Sofidy vont pouvoir dans les prochains mois tirer parti d'un atout déterminant : une structure financière solide, matérialisée par une trésorerie élevée et un endettement limité à taux fixe. Nos fonds, qui seront alors en position de force par rapport à des vendeurs moins solides et encore davantage soumis à un stress de liquidité, pourront saisir un plus grand nombre d'opportunités pour construire la performance de demain. Comme nous vous l'avions annoncé il y a quelques mois, les SCPI de Sofidy ont déjà pu réaliser de belles transactions sur la première partie de l'année, tout en demeurant fidèles à leur forte sélectivité et à leur grande prudence. Elles ont su enrichir leurs patrimoines d'actifs, affichant des niveaux de rendement particulièrement attractifs, de 6,5%\* à plus de 10%\*, ce qui aura un impact relatif sur leurs performances futures.

L'autre élément de réassurance porte sur l'inflation. Même si elle demeurera contenue, une inflation structurelle devrait se stabiliser autour de 2-3%, soutenue par plusieurs facteurs : le financement de la dépendance d'une population vieillissante, les dépenses de réarmement, celles liées à la réindustrialisation de l'Europe, et enfin le financement de la transition énergétique. Face à cette nouvelle situation, nos SCPI offriront un bouclier de protection à votre épargne grâce à l'indexation des loyers. Au-delà de cette indexation, la qualité de leurs actifs, une gestion dynamique et une forte sélectivité à l'acquisition confère à nos fonds un « pricing power » (potentiel de progression des loyers). Ainsi notre SCPI thématique SOFIBOUTIQUE, qui incarne pleinement la stratégie historique de Sofidy en étant majoritairement investie dans les petits commerces de centre-ville des grandes métropoles dynamiques, a pu accroître ses loyers de près de 5%\*\* sur le premier trimestre 2024 (sur un an glissant).

En dépit d'une période troublée, nous sommes donc pleinement confiants : fortes de leur engagement sur le temps long et de l'expertise de Sofidy depuis près de 40 ans, nos SCPI sauront faire la différence !

\* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garantie. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

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

### FLASH EXPERTISE

Prêts à saisir davantage  
d'opportunités,  
vos SCPI accélèrent  
leurs investissements !  
p.2

### FOCUS PRODUIT

Quel épargnant  
êtes-vous ?  
Plutôt prudent ou  
audacieux ?  
p.5

REJOIGNEZ-NOUS SUR



sofidy.com

**AVERTISSEMENTS ET RISQUES :** 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. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. 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 clés et à la Note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

# Prêtes à saisir davantage d'opportunités, vos SCPI accélèrent leurs investissements !



**Jérôme GRUMLER**  
Directeur Général Délégué de Sofidy

**Les SCPI de Sofidy ont su être patientes pour se montrer aujourd'hui offensives à l'investissement. La nouvelle donne politique prolonge l'attentisme sur le marché français, mais une constante demeure : le marché présente des opportunités d'acquisitions très attractives, que nos fonds sont en mesure de saisir. Mobiliser leurs ressources pour les saisir sera une des grandes orientations de nos fonds dans les prochains mois.**

Après une inflation galopante, la consécutive flambée rapide et brutale des taux d'intérêt est en voie de normalisation. L'inflation est maintenant maîtrisée et la Banque Centrale Européenne va poursuivre sa politique de baisse des taux, ce qui est favorable au redémarrage des transactions immobilières en Europe (baisse des coûts de financement). Une nuance spécifique à la France cependant : le manque de visibilité politique va prolonger l'attentisme davantage que sur les autres marchés européens. Néanmoins, vos SCPI qui ont pour perspective un horizon de long terme, bénéficient d'un recul salvateur par rapport aux soubresauts du marché français.

## Des SCPI patientes puis offensives

Les dix hausses successives de taux d'intérêt menées par les autorités monétaires pour juguler l'inflation entre juillet 2022 et septembre 2023 ont eu un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers.

Fidèles à leur gestion prudente et maîtrisée, nos SCPI ont préféré initialement observer les évolutions du marché et limiter leurs acquisitions en 2022 et 2023 pour investir ensuite dans de meilleures conditions.

Depuis septembre 2023 elles ont adapté leur activité d'investissement au nouveau cycle immobilier en étant clairement offensives. Elles en ont les moyens grâce à un niveau élevé de trésorerie et à un levier moyen limité à 20 % (pour une dette majoritairement amortissable et à taux fixe). Cela leur permet d'être en position de force dans les négociations face aux vendeurs.

La granularité des portefeuilles est un atout supplémentaire, qui constitue la singularité de nos fonds. En attirant davantage d'acquéreurs, des actifs de taille restreinte se prêtent plus facilement aux cessions génératrices de plus-values potentielles. Cela confère aux SCPI de Sofidy des marges de manœuvre financières supplémentaires.

Ce nouveau cycle immobilier se traduit par une évolution des usages, avec notamment un développement du télétravail qui pèse sur la demande de certains bureaux en périphérie, et des ajustements significatifs de valorisations.

Notons par ailleurs que l'exposition forte des vos SCPI aux actifs de commerces en général a été plutôt favorable et protectrice car les valeurs de ces actifs sont aujourd'hui parmi celles qui ont le mieux résisté.

## De plus en plus d'opportunités se font jour

Le marché des transactions immobilières s'est montré plutôt attentiste jusqu'à présent. Les vendeurs ont, en effet, fait preuve d'une certaine résistance pour enregistrer de fortes décotes et ont su gagner du temps en prolongeant leurs financements, ce qui a pesé sur les volumes de transactions. Toutefois, face aux difficultés de liquidité persistantes de certains vendeurs, il est probable que les situations « stressées » vont se multiplier. Nous restons donc convaincus que les opportunités d'acquisition vont s'intensifier.

Nous sommes repartis clairement à l'achat en 2024, avec l'idée que nous entrons dans le bas de cycle, mais de manière ultra-sélective et opportuniste. D'autant plus que nous sommes en position d'investir sur l'ensemble de l'Europe de l'Ouest. Notre pipeline d'acquisitions sécurisées en 2024, c'est-à-dire signées, sous promesse ou sous exclusivité, approche ainsi les 600 M€ au 30 juin, ce qui illustre notre conviction et notre capacité à saisir les opportunités du contexte actuel.

### Nos investissements au 30 juin 2024

Montant des acquisitions signées	274 M€
Montant des acquisitions supplémentaires sécurisées	323 M€
Rendement immédiat (en moyenne)*	+9,80 %

Source : Sofidy, chiffres au 30/06/2024

La SCPI SOFIDYNAMIC par exemple, lancée il y a quelques mois et particulièrement opportuniste, a une stratégie qui est complètement en ligne avec le momentum de marché. Elle a pris une participation de 5 % dans un actif d'envergure, l'un des plus importants centres commerciaux d'Île-de-France, O'Parinor. Cette opération a donné lieu à un partenariat capitalistique et opérationnel de long terme avec Klépierre, leader européen des centres commerciaux, soulignant la capacité de Sofidy à faire évoluer son expertise pour s'adapter aux enjeux du marché immobilier. Cet actif fait ressortir un taux de rendement immédiat à l'acquisition attractif de plus de 10 %\*.

Détenant un fort maillage en France, nos fonds vont renforcer leur proximité avec certains marchés étrangers. Après avoir été parmi les premiers acteurs de la pierre papier à mener des investissements à l'international, les SCPI de Sofidy sont en mesure de s'appuyer sur le réseau de notre actionnaire Tikehau Capital. Elles vont renforcer leurs interventions dans les pays qui présentent des opportunités d'investissement particulièrement attractives : le Royaume-Uni, où les prix se sont sensiblement ajustés, certains pays d'Europe de l'Ouest comme l'Espagne ou le Portugal par exemple, etc.

## Une sélectivité qui demeure forte

Même si vos SCPI sont en bonne position pour mener des acquisitions, la discipline reste de mise dans un environnement encore instable.

Fortes de leur expérience des cycles précédents, nos équipes misent toujours sur une grande sélectivité des actifs pour pérenniser leurs revenus futurs. Ainsi, sur plus de 1900 dossiers d'acquisition reçus depuis le début de l'année, seuls 114 ont été présentés en Comité d'Investissements, 62 offres ont été émises pour au final 26 dossiers sécurisés !

Les avis d'experts externes sont également plus régulièrement sollicités en amont des acquisitions pour valider la décote de nos offres.

La centralité des emplacements et la granularité des portefeuilles constituent des valeurs cardinales, qui sous-tendent la stratégie d'investissement des SCPI de Sofidy. La sécurité des flux locatifs sur le long terme et leur potentiel de croissance fait également partie de nos critères déterminants d'investissement. L'acquisition en plein cœur de la ville de Toulouse, place du Capitole, d'un ensemble de commerces sur trois niveaux, pour notre véhicule phare, la SCPI Immorente, reflète particulièrement cette exigence : cette opération a affiché un rendement immédiat de 6,6 %\* tout en présentant des niveaux de loyers permettant d'envisager un potentiel de progression à long terme.

**Investies sur le temps long, vos SCPI sont en pleine capacité d'évaluer sereinement les différents cycles immobiliers. Savoir temporiser à contre-courant du marché est parfois difficile mais nécessaire. Nous avons désormais la conviction que le contexte actuel marque un nouveau cycle propice aux investissements. Le mot d'ordre désormais pour nos fonds : en avant pour saisir les opportunités qui construisent la performance de demain.**

\*La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garantie. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

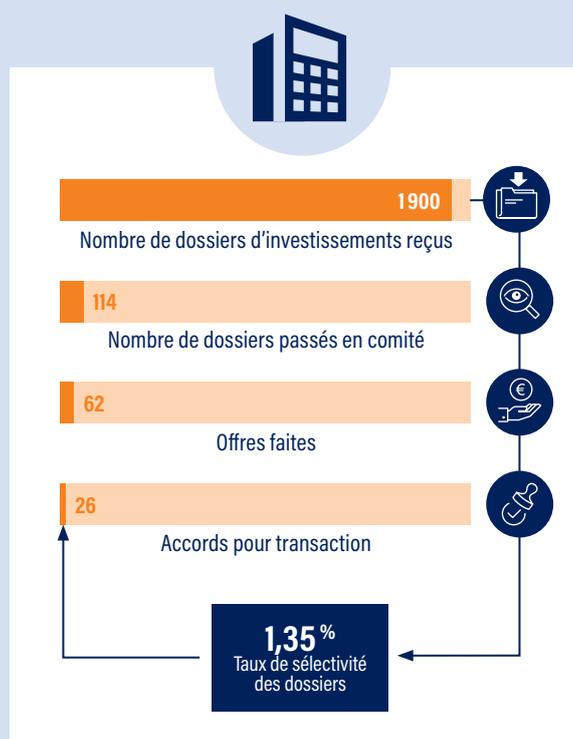


**Olivier LOUSSOUARN**  
Directeur des Investissements  
de Sofidy



Rentabilité : +6%\*

**Rozengracht - Quartier du Jordan d'Amsterdam**  
Typologie : Immeuble mixte bureaux - Commerces



**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 investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les illustrations concernent des biens acquis mais elles ne préjugent pas des investissements futurs.

# Nos plus belles opérations d'acquisition au 1<sup>er</sup> semestre 2024



Rentabilité : +10%\*



Centre Commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois  
(15 km au Nord-Est de Paris)

Typologie : Commerces (centre commercial)



Cours Pierre  
Puget -  
Marseille  
Typologie :  
Bureaux

Rentabilité : +7%\*



Rentabilité : +6,6%\*

Place du Capitole - Toulouse

Typologie : Commerces



Rentabilité : +6,5%\*

Place Saint-Ferdinand - Paris

Typologie : Bureaux



RETROUVEZ VOTRE  
NEWSLETTER EN  
FORMAT VIDÉO SUR :  
[SOFIDY.COM/ACTUALITES/](https://sofidy.com/actualites/)



Vidéos





Nicolas VAN DEN HENDE  
Directeur de l'Épargne de Sofidy

# Quel type d'épargnant êtes-vous ? Plutôt prudent ou audacieux ?

## Le Match SOFIBOUTIQUE vs. SOFIDYNAMIC

Sofidy vous propose aujourd'hui deux SCPI aux stratégies d'investissement différentes et aux profils de risques distincts. Quelle SCPI choisir selon votre aversion ou votre appétence au risque ?



### Pourquoi avez-vous changé le nom d'IMMORENTE 2 en SOFIBOUTIQUE ?

Lancée en 2011, et précédemment nommée IMMORENTE 2, ce changement de dénomination permet à la SCPI de faire peau neuve et d'être plus explicite sur sa stratégie immobilière. Cette SCPI thématique capitalise sur le savoir-faire historique de Sofidy en ciblant principalement les commerces de centre-ville au cœur de Paris et dans les métropoles dynamiques.

### Quelle est la stratégie de cette SCPI ?

SOFIBOUTIQUE est la SCPI spécialiste du commerce de proximité parmi toutes les SCPI de la gamme chez Sofidy. Elle vise donc des emplacements très qualitatifs et de premiers plans. Elle sélectionne tout particulièrement des actifs qui présentent des loyers inférieurs à leurs valeurs locatives de marché, et offrent ainsi bon potentiel de revalorisation.

Cette SCPI affiche un risque maîtrisé, avec un indicateur de risque de 3 sur 7. Cela tient d'abord à la forte résilience des murs de commerce face à la concurrence de l'e-commerce et à la crise sanitaire. Les bonnes performances d'enseignes alimentaires, discount ou de services à la personne soulignent les solides fondamentaux de cette classe d'actifs.

Au fil des années, SOFIBOUTIQUE s'est constitué un beau portefeuille de commerces générant de solides revenus locatifs. Sa transformation en SCPI à capital variable en 2022 lui a d'ailleurs apporté davantage de flexibilité pour développer son patrimoine. Grâce à cette stratégie, SOFIBOUTIQUE possède désormais un patrimoine diversifié et granulaire constitué de 121 actifs immobiliers d'une valeur moyenne par actif de 1 million d'euros.

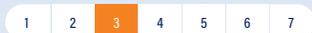
Investir dans cette SCPI vous permet de participer à la revitalisation urbaine comme contribuer au maintien des commerces en centre-ville ou d'œuvrer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

### Qu'en est-il de ses performances distributives ?

Elles sont excellentes (même si les performances passées ne préjugent pas des performances futures !).

Aujourd'hui SOFIBOUTIQUE a complètement basculé dans l'univers des SCPI de rendement, en délivrant un taux de rendement interne depuis l'origine de +4,91% ainsi qu'un taux de distribution de 5,02%\* l'an passé, supérieur à la moyenne du marché de 4,52%, et vise un rendement similaire en 2024. La maîtrise du risque n'est donc pas réalisée au détriment de la performance.

Échelle de risque



### Pourquoi avoir lancé SOFIDYNAMIC début 2024 ?

Nous assistons à un momentum inédit sur le marché immobilier européen, avec un repricing de certains actifs et des opportunités d'acquisitions extrêmement attractives.

Nous avons donc souhaité enrichir notre gamme pour proposer une solution présentant un profil de risque supérieur à celui de nos autres SCPI. Cela permet aux épargnants de bénéficier d'un point d'entrée intéressant offert par le nouveau cycle immobilier, et de booster les performances de leur épargne déjà constituée de SCPI plus défensives.

### Comment cette SCPI se distingue-t-elle des autres SCPI de Sofidy ?

SOFIDYNAMIC développe une stratégie d'investissement « high yield » et opportuniste, qui correspond à un niveau de risque plus élevé de 4 sur 7. Compte tenu de son bon démarrage son taux de distribution brut prévisionnel devrait atteindre 8% minimum pour 2024\*\*.

Par ailleurs, SOFIDYNAMIC est une SCPI diversifiée même si elle se concentrera en priorité sur les actifs de commerces et les locaux d'activité, qui présentent actuellement davantage d'opportunités. Enfin, elle déploie une stratégie immobilière à plus grande échelle, en visant aussi bien la France que l'Espace Économique Européen au sens large, y compris le Royaume-Uni et la Suisse.

Enfin, pour répondre aux nouvelles tendances du marché, la structure des frais a été revue et limite sa commission de souscription à 2% HT (soit 2,4% TTC). Aucune commission de retrait n'est appliquée en cas de sortie au-delà de la durée de détention recommandée de 8 ans.

### Vers quels actifs se tourne SOFIDYNAMIC ?

Cette SCPI opère un pas de côté par rapport à « la centralité des emplacements » : elle bénéficiera de la profondeur du sourcing de Sofidy pour identifier des actifs offrant un fort rendement immédiat dans les meilleures villes secondaires européennes et recherchera dans les plus grandes métropoles des actifs dont le rendement pourra être porté à un niveau élevé par un travail d'asset management plus intensif.

SOFIDYNAMIC appliquera néanmoins un des principes fondateurs de la stratégie de Sofidy : la granularité afin de mutualiser le risque immobilier sur un maximum d'actifs en portefeuille.

Échelle de risque



\*Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2% de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6% et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5%.

\*\*Cet objectif prévisionnel de distribution est un taux annualisé (équivalent au rendement perçu par une part qui aurait bénéficié de 12 mois de jouissance en 2024) 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 prévisions ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR CES DEUX SCPI, RETROUVEZ NOS INTERVIEWS EN LIGNE DE NICOLAS VAN DEN HENDE



Interview sur SOFIBOUTIQUE



Interview sur SOFIDYNAMIC

## COMPARER SOFIBOUTIQUE ET SOFIDYNAMIC EN UN CLIN D'ŒIL

	<b>SOFIBOUTIQUE</b> SCPI THÉMATIQUE COMMERCES DE PROXIMITÉ	<b>SOFIDYNAMIC</b> SCPI DIVERSIFIÉE EUROPE HIGH YIELD
Stratégie patrimoniale	Défensif	Offensif
Classe de risque	3/7	4/7
Objectifs de distribution 2024	env. 5,10 %*	8 % min**
Prix de la part	320 €	300 €
Nombre de parts minimum	1 part	1 part
Frais de souscription HT	10 % HT (12 % TTC)	2 % HT (2,4 % TTC)

## LE CONSEIL PATRIMONIAL DE GUILLAUME BERTHIAUX

SOFIBOUTIQUE et SOFIDYNAMIC ont certes deux stratégies d'investissement et de classes de risque différentes mais elles sont avant tout complémentaires et à la portée de tous les épargnants ! Par son faible niveau de risque, SOFIBOUTIQUE peut être considérée comme une SCPI dite de « fond de portefeuille » alors que SOFIDYNAMIC peut s'envisager comme une solution pour « booster son épargne » avec un couple rendement/risque plus élevé. Ces deux SCPI sont des solutions d'épargne immobilière grand public accessibles dès 300 € pour SOFIDYNAMIC et 320 € pour SOFIBOUTIQUE. Il est donc intéressant d'inscrire ses deux SCPI dans son allocation patrimoniale : chaque épargnant pourra bien sûr ajuster son exposition de SOFIBOUTIQUE et de SOFIDYNAMIC dans son portefeuille en fonction de son appétence au risque.



**Guillaume BERTHIAUX**  
Président de Sofidy  
Gestion Privée

**MENTIONS LÉGALES :** 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. Avant d'investir dans une SCPI, informez-vous. Sofidy met à votre disposition : les Documents d'informations clés, Note d'information, Rapports annuels et les derniers bulletins trimestriels d'information qui vous aideront à choisir la SCPI qui vous correspond. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.



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 - 91080 Évry-Courcouronnes  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com