

NEWSLETTER

ÉTÉ 2020



Éditorial : Soyez convaincus de la résilience des rendements de l'immobilier !

Guillaume ARNAUD, Président du Directoire de SOFIDY

La crise inédite que nous traversons a poussé les Français à constituer une épargne de précaution sans précédent, naturellement dirigée vers les livrets bancaires. Plus de 5 milliards d'euros ont été déposés sur les livrets A sur le seul mois d'avril. Le gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau, a par ailleurs annoncé que les ménages français ont épargné 100 milliards d'euros durant le confinement.

En se ruant sur les livrets bancaires, les épargnants acceptent, avec un taux de rémunération régulièrement revu à la baisse et désormais à seulement 0,5 %, que leur épargne ne soit que peu rémunérée. Rapportée à un taux d'inflation d'environ 1 %, elle perd même de sa valeur.

Sans minimiser les conséquences économiques et sociales majeures de la crise du Covid-19, nous voulons, chez SOFIDY, croire en des jours meilleurs. Nous avons notamment la conviction qu'une partie de cette épargne de précaution se redéploiera, au fur et à mesure que la confiance renaîtra, dans des véhicules d'épargne longue. Des véhicules au profil de risque certes supérieur mais aux perspectives de rendement également sensiblement meilleures... sous réserve qu'ils montrent à nouveau leur résilience en temps de crise.

Les SCPI de rendement constituent une destination à privilégier. Ces supports de pierre-papier ont dégagé en moyenne sur 10 ans et 15 ans un Taux de Rendement Interne (TRI) de respectivement 6,4 % et de 8,5 %*. Dans un contexte de taux extrêmement bas, voire négatifs parfois, le risque immobilier n'a donc rarement été aussi bien rémunéré. Par ailleurs, si réinvestis chaque année dans l'achat de parts, les dividendes versés par les SCPI de rendement contribuent sur longue période à l'essentiel de la valorisation du capital initial.

Par exemple, un épargnant qui aurait placé l'équivalent de 1 000€ il y a 30 ans dans notre SCPI IMMORENTE, aurait aujourd'hui un capital de 13 000€**, dont 85 % provenant du réinvestissement annuel de ses dividendes... contre 2 200€ pour le même placement initial sur le livret A (les performances illustrées dans l'exemple s'entendent hors fiscalité à acquitter par l'associé).

Toutefois faut-il que ces dividendes soient encore et toujours pérennes, ce qui, de notre point de vue, est aussi le cas des SCPI. Véhicule d'investissement de long terme, les SCPI ont démontré leur capacité à se positionner à tous les moments des cycles immobiliers et à les traverser. Gérées par des experts, elles ont l'agilité pour s'adapter aux évolutions sociétales et donc à se repositionner sur les segments immobiliers les plus porteurs et à déployer des stratégies actives de diversification. Autant d'éléments qui, conjugués à l'indexation des loyers sur l'inflation, assurent la pérennité de leur modèle sur le long terme mais aussi leur capacité de résistance dans les périodes plus difficiles.

Les dividendes 2020 de nos SCPI devraient représenter entre 90 et 98 % de ceux versés en 2019. Leur couple rendement-risque restera donc attractif face à l'annulation des dividendes de nombreuses sociétés cotées ou le rendement du fonds en euros inexorablement en recul depuis plusieurs années.**

*Source : IEIF - Marché des parts et performances en 2019

** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



FLASH EXPERTISE



Une gestion de crise disciplinée et réactive, au service de l'épargne de nos associés

Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY

La philosophie de gestion prudente et patrimoniale qui constitue l'ADN de SOFIDY assure à vos SCPI et OPCI un positionnement sur des segments immobiliers porteurs et résilients dans les périodes difficiles. Elle permet aussi de gérer avec discipline et clairvoyance le coup d'arrêt conjoncturel qui frappe nombre de locataires de notre parc immobilier et de s'engager avec eux, de manière constructive, dans la reprise.

Face à la récession inédite provoquée par la crise du Covid-19 (le dernier point sur la conjoncture française à fin juin 2020 par la Banque de France estime la contraction du produit intérieur brut français à moins de 10 % pour la moyenne annuelle 2020), s'interroger sur ses conséquences pour l'immobilier tertiaire est légitime. Il est toutefois indispensable de ne pas analyser la conjoncture actuelle sous le coup de l'émotion mais de prendre le recul nécessaire pour se remémorer les tendances structurelles qui soutiennent, dans une perspective de long terme, la valorisation des actifs immobiliers de bureaux et de commerces dans lesquels vos SCPI et OPCI investissent.

Des bureaux aux fondamentaux solides, car bien situés...

IMMORENTE, EFIMMO 1 et SOFIDY Pierre Europe se positionnent sur des actifs de bureaux de grande qualité, à même d'amortir les retournements ou les chocs conjoncturels et donc de sécuriser un patrimoine immobilier diversifié. Les murs sélectionnés répondent à des critères stricts pour garantir la qualité de leur emplacement situés exclusivement dans des zones très dynamiques en France (QCA¹ de Paris, 1^{ère} Couronne Ouest parisienne et grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux ou Nantes) et en Europe (Allemagne et Pays-Bas). Les marchés des bureaux des principales villes européennes sont entrés dans la crise avec des fondamentaux solides, notamment comparés à la situation qui prévalait avant la crise financière de 2008-2009. Le taux de vacance moyen sur les principaux marchés européens était à un plus bas de 5 % début 2020, avec même des niveaux historiques à Paris et Berlin entre 1 % et 2 % contre 8 % en 2007. La construction raisonnée de bureaux ces dernières années, qui plus est freinée ces derniers mois, n'alimente pas le scénario d'une suroffre à court terme. Bien sûr,

les créations d'emplois tertiaires vont pâtir de la récession attendue pour 2020 mais leur croissance devrait se stabiliser autour de 3,1 % en zone euro d'ici à 2024². La prime de risque toujours très généreuse de l'immobilier de bureaux, avec des rendements à l'acquisition compris entre 4 % et 6 % pour vos véhicules pour un taux sans risque proche de zéro³, renforce la pertinence de l'investissement dans l'immobilier tertiaire. Malgré la récession prévue pour 2020, la prévision de croissance moyenne annuelle des valeurs locatives des principaux marchés européens de bureaux reste ainsi inchangée sur cinq ans, à 1,8 % par an d'ici 2024² avec désormais un repli attendu de 0,6 % cette année.

...portés par des tendances structurelles de long terme

La croissance et la résilience de l'immobilier de bureaux sont également portées par des tendances structurelles :

- **La poursuite de la tertiarisation de l'économie** dans le sillage, notamment, dû au vieillissement de la population et au développement des nouvelles technologies, des services et de l'économie des loisirs.
- **L'urbanisation croissante** portée par un phénomène de métropolisation en oeuvre partout dans le monde.
- **Le renforcement des pôles décisionnels**, politiques, économiques et universitaires dans de grandes zones dynamiques.

En dépit de la violence du choc économique et social provoqué par l'épidémie, avec l'émergence, tout aussi rapide, de velléités de transformation radicale de nos modes de vie, nous restons convaincus chez SOFIDY que ces tendances perdureront sur le long terme. Tout comme il nous semble prématuré, si ce n'est hasardeux, de parier sur un passage brusque au télétravail généralisé.

¹ Quartier Central des Affaires

² Étude de Capital Economics du 15/05/2020

³ OAT à 10 ans pour la France

Des murs de commerces toujours soutenus par la nécessité de proximité

Le long confinement imposé à la population pour endiguer la propagation du virus a, surtout pour les murs de commerces de centre-ville des grandes métropoles dans lesquels IMMORENTE et SOFIDY Pierre Europe investissent, renforcé le besoin de proximité, l'un des principaux catalyseurs de cette classe d'actifs. Strictement limités dans leurs déplacements, avec la seule possibilité de réaliser des achats dits « essentiels », la très grande majorité des citoyens a privilégié les commerces ouverts près de chez eux. Lors des premières semaines d'un déconfinement très progressif, ce sont aussi les commerces de proximité qui ont été plébiscités pour accéder aux services auxquels la population n'avait plus accès. La proximité était déjà avant crise, de plus en plus ancrée dans les centres villes des grandes métropoles avec des citoyens prêts à payer plus cher des biens et services accessibles à quelques rues de leur domicile. Le vieillissement de la population, une conscience écologique croissante (moins d'achats faits en voiture) et le développement de nombreux services à la personne sont autant de catalyseurs qui nourrissent au quotidien ce besoin de proximité.



Si ces tendances structurelles permettent aux actifs immobiliers de bureaux et de commerces dans lesquels SOFIDY investit d'afficher une résilience sur le long terme, nos équipes ont bien évidemment pris la mesure pour nos partenaires locataires des conséquences immédiates et majeures de l'arrêt brutal d'une grande partie du tissu économique hexagonal et mondial. Mais c'est avec les mêmes règles de prudence et de clairvoyance qui nous guident depuis plus de 30 ans que nous avons réagi à cette crise.

Des réponses adaptées et au cas par cas pour nos locataires en difficulté

La fermeture du 15 mars au 10 mai 2020 de l'ensemble des commerces jugés « non essentiels », et l'absence de chiffre d'affaires en résultant, nous a conduit à étudier au cas par cas les réclamations de nos locataires concernant le paiement des loyers du deuxième trimestre, avec formalisation systématique de tout accord par « lettre avenant ». Nous avons choisi, au regard de la responsabilité qui nous incombe vis-à-vis de nos associés, de ne pas accorder automatiquement d'annulation de loyers. Priorité a été donnée à l'étude de la situation de nos locataires TPE⁴ touchés de plein fouet par l'arrêt brutal de leur activité.

Une mensualisation du règlement de leur loyer du deuxième trimestre, avec un étalement entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2020, leur a notamment été proposée. Pour nos locataires les plus en difficulté, une analyse complémentaire a été réalisée avec, si besoin, des solutions supplémentaires spécifiques. Cette étude au cas par cas a également été la règle pour nos locataires PME⁵ et ETI⁶ qui, selon leur situation financière, leur secteur d'activité et leur rythme de croissance d'avant crise, n'ont pas tous été touchés dans les mêmes proportions par les conséquences du confinement.



LE POINT SUR LES INVESTISSEMENTS

avec **Olivier LOUSSOUARN**,
Directeur des Investissements

Des projets d'acquisition mis momentanément en suspens

Les capacités d'investissement de SOFIDY sont intactes tout comme notre confiance sur la valorisation des actifs dans une perspective de long terme. Patience et discipline s'imposent néanmoins à court terme pour préserver l'épargne que nous confions nos 50 000 associés. Nous avons donc interrompu momentanément nos activités d'investissement dès la publication du décret sur le confinement. Concrètement, les pourparlers en cours ont été reportés et les exclusivités rompues. Les promesses de vente en cours ont fait l'objet d'une analyse minutieuse en vue de les suspendre, ou de les renégocier. La stratégie de « transfert de risques à l'acte de vente » que SOFIDY déploie depuis plusieurs années s'est révélée pertinente. Nous demandons en effet systématiquement l'inclusion, dans les conditions suspensives des promesses de vente, de clauses de garanties concernant les locataires, à savoir qu'au jour de la signature de l'acte, ils soient à jour du paiement de leur loyer, n'aient ni contentieux ni demandé de renégociation de leur bail.

Nos fonds comptent désormais près de 500 millions d'euros de cash destinés à être investis, avec d'ores et déjà des acquisitions réalisées depuis le déconfinement.

⁴ Très Petites Entreprises, nombre maximal de salariés inférieur à 10

⁵ Petites et Moyennes Entreprises, Nombre maximal de salariés inférieur à 500

⁶ Entreprise de Taille Intermédiaire, avec 250 à 4 999 salariés, avec un chiffre d'affaires n'excédant pas 1,5 Md€, ou un total de bilan n'excédant pas 2 Md€

Des solutions « gagnantes-gagnantes »

Le dialogue permanent que nos équipes entretiennent quotidiennement avec nos locataires a permis d'apporter une première réponse rapide et pragmatique. La relation de confiance de long terme qui nous lie nous a également permis de préparer ensemble la reprise post-confinement, grâce à la mise en place à travers l'étude de leurs baux, de solutions « gagnantes-gagnantes ».



Michaël RICCIARELLI
Directeur Immobilier
du Patrimoine Commerces

L'allongement de la durée du bail en contrepartie d'une franchise ponctuelle de loyer et d'une participation aux travaux de mises aux normes environnementales et énergétiques font partie des solutions privilégiées mises en place pour accompagner nos locataires commerçants dont la première des priorités est de préserver leurs fonds de commerce. Préparer l'avenir c'est également gérer la problématique du renouvellement des baux et de la relocation d'immeubles pour optimiser leurs taux d'occupation afin de créer de la valeur pour nos associés.

C'est donc dans l'intérêt de nos partenaires locataires, mais aussi dans une perspective de long terme pour toutes nos parties prenantes, que les équipes de SOFIDY ont géré, et continuent de le faire, cette période sans précédent... sans perdre de vue que le rebond conjoncturel de 2021 pourrait être tout aussi inédit que la récession actuelle.

ZOOM SUR L'ÉQUIPE DE GESTION IMMOBILIÈRE

Une équipe toujours pro-active, aux côtés des locataires

SOFIDY a fait le choix depuis sa création, d'internaliser ses métiers immobiliers car tous nécessaires à la préservation et à la valorisation de vos actifs pour pérenniser, in fine, vos distributions de dividendes. Notre équipe de gestion immobilière, aujourd'hui composée de deux directeurs immobilier (bureaux/commerces), d'une vingtaine d'asset managers et accompagnés d'équipes supports pluridisciplinaires, soit plus de 50 personnes au total, a été sur le pont dès le 1^{er} jour du confinement. Cette mobilisation a permis d'assurer la continuité de la relation étroite et réactive établie de longue date avec nos locataires en France et en Europe pour répondre au mieux à leurs besoins. La dynamique de croissance de cette équipe dédiée aux locataires n'a pas non plus été interrompue par le confinement grâce au recrutement de 2 nouveaux collaborateurs.

Pour aller plus loin...



► Visualisez notre vidéo #CduSolide sur notre WebTV:
www.sofidy.com/nos-actualites/webtv/



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.

FOCUS PRODUIT



Résidentiel haut de gamme parisien Diversifiez votre patrimoine immobilier grâce à la SCPI SOFIPRIME

Nicolas VAN DEN HENDE, Directeur de l'Épargne

La 3^{ème} augmentation de capital de la SCPI SOFIPRIME permet de devenir associé de cette SCPI de capitalisation investie en immobilier résidentiel parisien haut de gamme, segment très résilient et performant sur le long terme*.

SOFIPRIME a été lancée en août 2016. Rappelez-nous son objectif ?

Dernière-née de notre gamme de SCPI, SOFIPRIME permet de devenir co-proprétaire d'un patrimoine immobilier résidentiel parisien très bien placé. En tant que SCPI de capitalisation, SOFIPRIME privilégie la recherche d'une performance orientée vers l'appréciation du prix de la part, et donc du patrimoine investi, plutôt que le rendement immédiat. Les dividendes potentiels sont donc structurellement faibles pour permettre une capitalisation des revenus accrue. Mais le capital investi n'est pas garanti.

Plus précisément, quel est le profil des actifs recherchés ?

SOFIPRIME aime investir dans des immeubles en pierre de taille de style haussmannien, offrant une vue, un emplacement de grande qualité, et ce dans les quartiers résidentiels centraux les plus prisés que sont le Marais, Saint-Germain-des-Prés, Notre-Dame, l'Île Saint-Louis, les Champs-Élysées, ou encore le Faubourg Saint-Honoré. Cette SCPI a par ailleurs la capacité d'investir, jusqu'à 30 % de son patrimoine, dans des locaux à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logements et situés en priorité dans ces mêmes quartiers.

Comment visez-vous une appréciation de la part de la SCPI ?

La politique d'acquisition de SOFIPRIME est très sélective et repose sur une stratégie de gestion ciblant la revalorisation à moyen/long terme des actifs. Plus précisément, nous cherchons à acquérir des actifs dont le prix présente une décote et donc un potentiel de revalorisation à terme. Plusieurs facteurs nous permettent d'obtenir une telle décote, notamment par l'acquisition de biens occupés en faisant des offres fermes sans condition suspensive de financement.

Aujourd'hui, le prix moyen d'acquisition du patrimoine immobilier de SOFIPRIME (à 100% parisien) se situe à

10 000€/m² avec un potentiel de revalorisation estimé au moins à 30 % (non garantis), à la faveur notamment des vertus de ce segment immobilier de niche. Au 31 décembre 2019, les investissements de notre SCPI ont été financés à 41 % par emprunt bancaire à taux fixe pour profiter des taux d'intérêt historiquement bas.

Quelles sont précisément les vertus du résidentiel parisien haut de gamme ?

Les actifs résidentiels parisiens des quartiers les plus prisés bénéficient de l'attractivité économique mais également historique et émotionnelle de la capitale. Cela leur confère un statut de valeur refuge moins sensible aux variations de cycles. C'est aussi un segment de niche avec une valorisation soutenue par la conjonction d'une forte demande traditionnelle de la clientèle internationale fortunée et d'une rareté du foncier. Autant de vertus qui en font l'un des segments immobiliers les moins volatils et les plus performants sur longue période. Ce segment devrait donc une fois de plus prouver sa résilience dans le contexte actuel tout en continuant à attirer les investisseurs étrangers.

Pourquoi investir sur ce segment à travers une SCPI ?

Le résidentiel parisien *Prime* est un marché confidentiel, généralement réservé aux institutionnels ou aux grandes familles et donc rarement accessible en direct par des particuliers. En y accédant via une SCPI, vous immobilisez un capital sensiblement inférieur à un investissement en direct tout en bénéficiant des atouts d'un tel véhicule, à savoir la mutualisation des risques et la gestion d'un patrimoine par un professionnel à l'expertise reconnue. Cette SCPI permet donc de diversifier un patrimoine immobilier déjà constitué sur un segment dont les perspectives de valorisation sont solides et prometteuses, sous réserve d'investir sur le long terme, c'est-à-dire pour au moins 10 ans.

* Étude IEIF : 40 ans de performances comparées 1979 - 2019

Sur quelles expertises de SOFIDY cette SCPI capitalise-t-elle ?

La stratégie de SOFIPRIME s'appuie sur l'expertise historique de SOFIDY dans les murs de commerces mais aussi dans le résidentiel et nos équipes ont une connaissance pointue des quartiers parisiens que cette SCPI privilégie. Deux responsables d'investissement sont dédiés à cette SCPI, pour identifier au quotidien des cibles d'acquisition. Ils sont notamment en lien avec les grands brokers parisiens spécialisés sur cet immobilier de prestige.

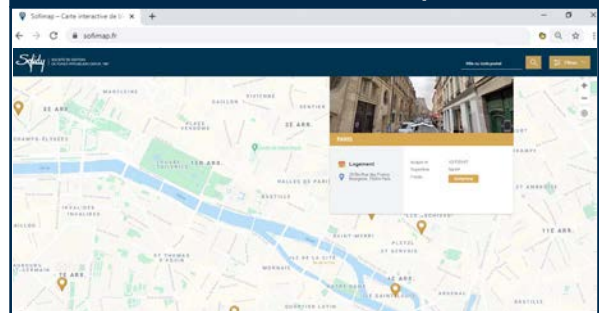
Quel est le bilan de SOFIPRIME après 4 ans d'existence ?

SOFIPRIME, dont le patrimoine est géolocalisable depuis notre carte interactive www.sofimap.fr, détient aujourd'hui 11 actifs de grande qualité avec un prix moyen unitaire d'acquisition de 1,4 million d'euros et une surface moyenne de 137 m². Le taux d'occupation est de 100 %. Sa capitalisation de seulement 17 millions d'euros reflète son positionnement sur un segment de marché de niche rare. Le prix de la part, aujourd'hui de 252€, affiche une progression de 14,5 % depuis le lancement de SOFIPRIME.

AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS

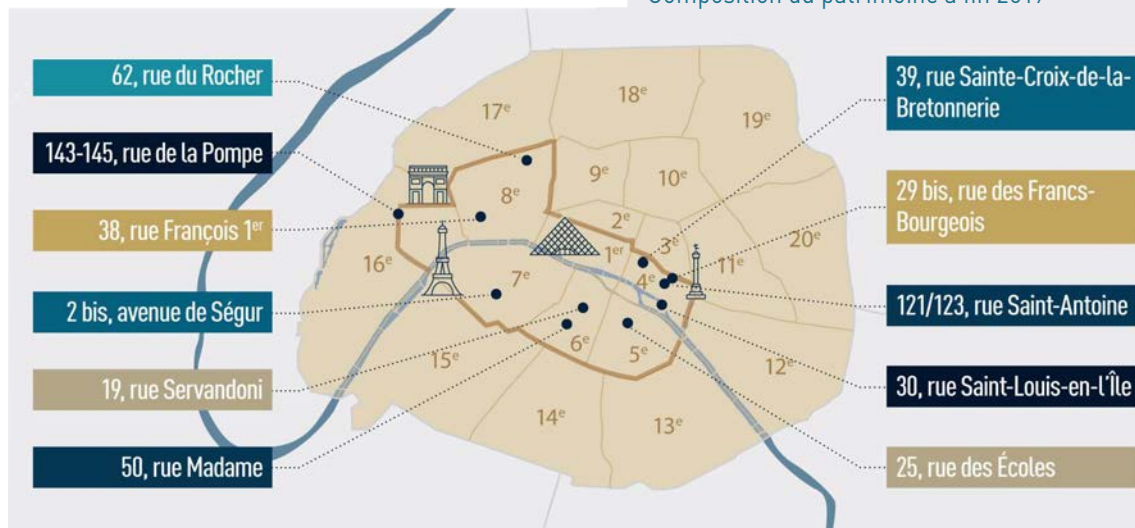
En tant que SCPI de capitalisation à capital fixe, SOFIPRIME peut être souscrite lors d'une augmentation de capital. Cette SCPI fait précisément l'objet depuis le 8 juin de sa 3^{ème} augmentation de capital pour un montant total de 10 millions d'euros.

Visualisez l'intégralité de notre patrimoine immobilier sur : www.sofimap.fr



Un patrimoine parisien hypercentral

Composition du patrimoine à fin 2019



AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS

Les parts de SCPI Classique sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas de la SCPI SOFIPRIME, la durée de placement minimale recommandée est de 10 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 et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. L'endettement présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. 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. Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables à juin 2020. SOFIDY ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de SOFIDY.