

Les SCPI du groupe Sofidy résistent aux turbulences immobilières



Maintien du prix des parts de toutes les SCPI gérées par Sofidy

Dans un contexte chahuté ces dernières semaines sur le marché de la pierre papier, qui a vu des annonces de baisse de prix de parts significatives pour certaines SCPI, en particulier de bureaux, Sofidy confirme le maintien du prix des parts de toutes ses SCPI.

Les récents travaux de valorisation immobilière menés à mi-année conjointement par des experts externes et par nos valorisateurs internes, traduisent une baisse des valeurs des portefeuilles immobiliers limitée à -2,56% à périmètre constant par rapport à fin 2022.

Parallèlement, les prix de souscription des parts des SCPI comparés aux valeurs de reconstitution restent contenus dans une fourchette resserrée comprise entre -1,6% et +5,7%.

Sur la base de ces travaux, Sofidy a décidé de maintenir le prix de part de toutes les SCPI de sa gamme inchangé.

**Valorisations des portefeuilles immobiliers à périmètre constant
(30/06/2023 vs 31/12/2022)**

IMMORENTE	-2,49%
EFIMMO	-2,84%
IMMORENTE 2	-0,05%
SOFIPIERRE	-1,72%
SOFIPRIME	-2,60%
SOFIDY EUROPE INVEST	-3,53%
TOTAL	-2,56%

Source : Sofidy

A l'heure où l'immobilier a amorcé un changement de cycle brutal provoqué par la hausse rapide des taux d'intérêts, Sofidy observe une baisse généralisée des valeurs immobilières mais également de fortes disparités dans l'ampleur de cette baisse selon les portefeuilles et sous-segments immobiliers considérés.

La situation se traduit sur certains sous-segments par des baisses plus prononcées (bureaux de grande taille dans les secteurs périphériques de l'Ile de France, logistique dont les prix avaient fortement augmenté), et pour certaines SCPI par des baisses sensibles de leurs prix de parts.

Sofidy constate une relative bonne résilience de la valeur des patrimoines expliquée notamment par :

- **La très forte granularité des portefeuilles** composés d'actifs de plus petite taille que la moyenne du secteur, leur permettant de fortement mutualiser les risques sur plus de 2 200 actifs et 3 500 locataires ;
- Une pondération en actifs de commerces supérieure à la moyenne du secteur, classe d'actifs dont les valorisations ont augmenté de manière beaucoup moins excessive que d'autres dans le contexte de montée du e-commerce et de la période Covid de ces dernières années ;
- **La qualité des emplacements** des actifs combinée à des niveaux de loyers raisonnables à l'acquisition, cette prudence offrant aujourd'hui un bon « pricing power » (capacité d'accroître les loyers) dans un contexte d'inflation favorable à ce type d'actifs ;
- **Une politique de collecte maîtrisée** et d'acquisition disciplinée ;
- **Une faible exposition aux gros investisseurs institutionnels**. Cela sécurise les financements et la trésorerie disponible des fonds, tout en renforçant la liquidité offerte aux porteurs de parts. Cette liquidité a été assurée tout au long de l'été grâce à une collecte brute de 83 millions d'euros sur les mois de juillet et août.

Sur la base des nouvelles valorisations à mi-année, le portefeuille immobilier global des SCPI gérées par Sofidy affiche un taux de rendement brut de 6%¹.

Fourchettes prévisionnelles de distribution 2023 :

IMMORENTE	Entre 4,81 % et 5,02 %
EFIMMO 1	Entre 4,67 % et 5,05 %
SOFIDY EUROPE INVEST	Entre 4,72 % et 4,94 %
SOFIPIERRE	Entre 4,58 % et 4,81 %
IMMORENTE 2	Entre 4,38 % et 4,53 %

Cette fourchette prévisionnelle sera ajustée au cours des prochains trimestres. L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Un nouveau cycle immobilier

Les fonds immobiliers gérés par SOFIDY entrent ainsi dans ce nouveau cycle immobilier forts d'une trésorerie cumulée disponible de plus de 768M€, leur offrant la capacité de réaliser des acquisitions de qualité à des prix très attractifs face à des vendeurs sous contrainte. Ce positionnement nous permet ainsi d'afficher des rendements en progression sur les dernières acquisitions, ce qui continuera à porter les performances* de nos SCPI dans le temps.

Les SCPI gérées par SOFIDY bénéficient en outre d'une structure financière solide caractérisée 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), quasi intégralement (98,5 %) à taux fixe, avec un coût moyen actuel de 1,96 % et majoritairement amortissable, ce qui apporte une bonne visibilité sur le futur coût de la dette.

Pour en savoir plus ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- 📞 F. 01.42.85.80.00

¹ Le taux de rendement des actifs acquis par la SCPI 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 TD (Taux de distribution).