

Lyon 2^{ème} - 69 avenue de la République

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Crédit Photo : Guillaume PERRET

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Malgré un premier semestre impacté en partie par de nouvelles mesures de restriction sanitaire, nous pouvons entrevoir à présent un faisceau d'indices positifs grâce à des campagnes de vaccination massive en Europe et la réouverture complète des commerces.

Votre SCPI démontre sa solidité sur l'exercice. Ainsi le taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre 2021 s'établit d'ores et déjà à 90,54 % à la date de rédaction de ce document, et les actions de recouvrement se poursuivent. Le taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020 atteint quant à lui désormais 95,84 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine reste à un niveau élevé à 93,03 %, stable par rapport au trimestre précédent.

Révélatrice de cette dynamique positive, la collecte brute a atteint 71 M€ ce trimestre, soit 131 M€ depuis le début d'année. En outre, votre société de gestion continue ses acquisitions avec 78 M€ investis ce trimestre dont deux acquisitions d'immeubles emblématiques au coeur de Paris et Lyon. Les projets d'investissements sécurisés pour les mois à venir atteignent plus de 57 M€.

C'est dans ce cadre que votre Société de Gestion resserre la fourchette de dividende prévisionnel 2021 entre 14,70 € et 15,25 € par part ayant pleine jouissance, soit un niveau de performance comparable à celui de l'an passé.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 3 juin 2021, quatre sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans Madame Martine CHASSERIEAU, Monsieur Hubert MARTINIER, Monsieur Christian CACCIUTOLO et la Société SC COPASE représentée par Monsieur Pascal MADERT. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du second trimestre 2021, 210 777 parts nouvelles ont été souscrites et 56 451 retirées, soit une collecte brute de 71 031 849 € et une collecte nette de retraits de 53 910 261 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2021 est de 38 244 et aucune part n'est en attente de retrait.

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2020					10 323 869	1 569 228 088	3 479 143 853
1 ^{er} trimestre 2021	179 425	60 524	1 502	0	10 442 770	1 587 301 040	3 519 213 490
2 ^{ème} trimestre 2021	210 777	56 451	1 782	0	10 597 096	1 610 758 592	3 571 221 352
Total	390 202	116 975	3 284	0	10 597 096	1 610 758 592	3 571 221 352

Le montant des capitaux collectés pour les 210 777 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	32 038 104 €
Prime d'émission :	38 993 745 €
Montant collecté :	71 031 849 €

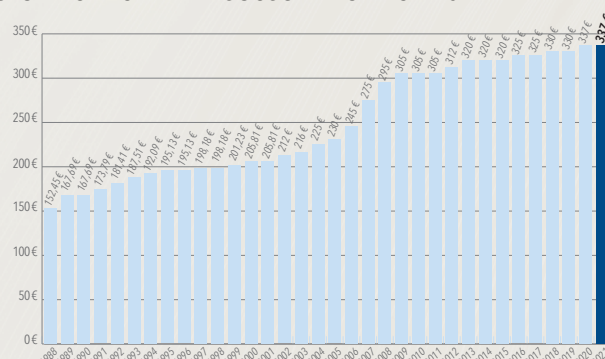
PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Depuis le 10 juin 2019
Prix de souscription	337,00 €
Commission de souscription	-33,70 €
Prix de retrait	303,30 €
En € par part	Au 31.12.2020
Valeur comptable	250,98 €
Valeur de réalisation	281,65 €
Valeur de reconstitution	335,13 €

Pour rappel, le prix de souscription est passé de 330 € à 337 € le 10 juin 2019 (+ 2,1 %).

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER



DONNÉES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2020
sur 10 ans	5,32 %
sur 15 ans	7,72 %
sur 20 ans	8,86 %
depuis l'origine	9,46 %

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	15,50 €	14,88 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	0,38 €	-
dont prélèvement sur le report à nouveau ⁽²⁾	-	0,88 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	333,81 €	337,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,64 %	4,42 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	330,00 €	333,81 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	333,81 €	337,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+1,15 %	+0,96 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 2,5 % de la distribution totale 2019.

(2) Le prélèvement sur le report à nouveau représente 5,9 % de la distribution totale 2020.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,36 €	3,51 €	Fin avril n
2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,39 €	3,51 €	Fin juillet n
3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,42 €	-	Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	4,71 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	14,88 €	-	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	-	-	-
Dividende annuel par part⁽³⁾	14,88 €	Entre 14,70 € et 15,25 €	-
Taux de distribution⁽⁴⁾	4,42 %	-	-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^{ème} trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^{ème} trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(4) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 20 juillet 2021 entre 14,70 € et 15,25 €, fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2021, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,51 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,46 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,42 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé les acquisitions en direct de deux immeubles emblématiques situés à Paris et à Lyon pour **66,4 M€** et une prise de participation de 25 % aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY pour un montant de **5,0 M€** (pour sa quote-part) dans un immeuble situé à Aix-la-Chapelle en Allemagne. En outre, IMMORENTE a été appelée dans le cadre de ses engagements dans des fonds spécialisés investis dans la logistique et la santé pour un montant total de **6,2 M€**.

3-5 rue Laromiguière (Paris 5^{ème}) - 30,1 M€ : acquisition d'un immeuble situé à 200m du Panthéon sur la Montagne-Sainte-Genève au cœur du Quartier Latin, le quartier étudiant historique de Paris. L'immeuble de 2 431 m² a été entièrement rénové et est loué depuis septembre 2019 à l'école de mode et de design LISAA pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.

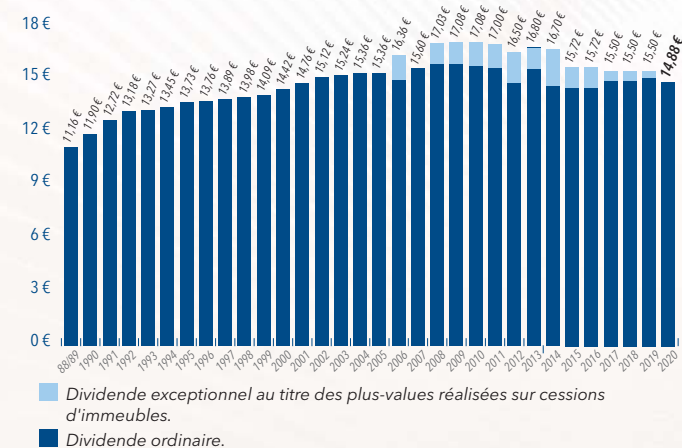
69 avenue de la République (Lyon 2^{ème}) - 36,3 M€ : acquisition d'un immeuble de style haussmanien à usage mixte de commerces et de bureaux sur l'avenue de la République, principale artère commerçante au cœur de la Presqu'île, à 200m de la place Bellecour. L'immeuble de 3 903 m² accueille au rez de chaussée et au premier étage l'enseigne Etam et la Ville de Lyon dans la partie bureaux en étage.

Großkölnstraße 57-63 (Aix-la-Chapelle - Allemagne) - 5,0 M€ : Une prise de participation (25 %) dans l'acquisition d'un actif mixte neuf situé au cœur de la ville d'Aachen (Aix-la-Chapelle), représentant un volume d'investissement de 5,0 M€ pour IMMORENTE. L'actif développant une surface totale de 5 545 m² se situe à 400 m de l'hôtel de ville et de la cathédrale (sépulture de Charlemagne), deux sites patrimoniaux qui suscitent l'attractivité culturelle et touristique. L'hôtel (occupant les étages) est loué à B&B Hotels GmbH et le commerce (1 117 m² en rez-de-chaussée) à l'enseigne de distribution DM, deux locataires de premier plan, pour une durée résiduelle moyenne des baux de 17 ans.

GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 3,0 M€ : participation complémentaire dans un fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 15 M€ en mars 2020. Ce fonds, géré par GreenOak Europe, est dédié aux actifs logistiques présentant un profil de création de valeur importante, occupés par des acteurs institutionnels de premier plan (Amazon, DHL, Carrefour,...) et situés en Europe, dans des zones d'activités établies. À ce jour, 10,5 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

European Logistics Fund - Participation indirecte - 0,1 M€ : Participation complémentaire dans un fonds spécialisé sur la logistique dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 11,1 M€ en juillet 2019. Ce fonds cible des actifs de qualité, entièrement loués, situés dans des zones d'activité établies, principalement le long des grandes dorsales de transport en Europe de l'ouest. À ce jour, 9,7 M€ de cet engagement ont été appelés.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



PREIM SANTE - Participation indirecte - 3,1 M€ : participation complémentaire dans un OPCI géré par Primonial, lui-même investi à hauteur de 71 % dans la société IMMO CARE, second acteur sur le marché de l'immobilier de santé en France, qui détient 67 actifs (environ 1,3 milliard d'euros de valorisation) répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire français.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	3 021 583 €	Tirages multiples
BUR	3-5 rue Laromiguière, Paris 5 ^{ème}	Institut Supérieur des Arts Appliqués	2 431	30 111 760 €	30/04/2021
LOG (indirect)	European Logistics fund ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	85 100 €	14/05/2021
SANTE (indirect)	PREIM SANTE ⁽²⁾	Multi-locataires / Santé	na	3 133 270 €	17/05/2021
HOTEL/CCV	Großkölnstraße 57-63, Aachen (Allemagne)	B&B / Dm-drogerie markt	1 386	4 969 025 €	24/06/2021
CCV / BUR	69 Avenue de la République, Lyon 2 ^{ème}	ETAM / Ville de Lyon	3 903	36 299 000 €	30/06/2021
TOTAL			na	77 619 738 €	

(1) LOG (Logistique) BUR (Bureau) CCV (Commerce de Centre-Ville); (2) Participation indirecte.

Au 30 juin 2021, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de **57,2 M€** à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Ces investissements portent sur des thématiques de diversification comme le thème de la "silver économie" (l'ensemble des produits et services à destination des seniors), l'éducation, la logistique, le commerce et sur des bureaux au coeur de métropoles européennes.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi la politique de recentrage de son patrimoine en arbitrant des actifs non stratégique pour un montant net vendeur de 1 119 K€, supérieur de +16,4 % au dernières valeurs d'expertises et générant une plus value nette de fiscalité de 212 K€ :

- 2 cellules de commerce de centre-ville (dont une vacante) situées à Taverny (95) pour un prix net vendeur de 850 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 161 K€ ;
- 1 surface de bureaux vacante située à Marseille (13), pour un prix net vendeur de 269 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 51 K€;

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 déc-20)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
1 118 800 €	211 985 €	961 450 €	+16,4 %

Au 30 juin 2021, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 65 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

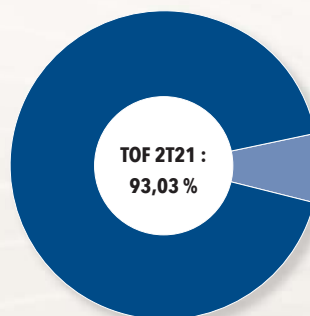
Le taux d'occupation financier moyen reste stable à **93,03 %** au premier trimestre 2021. Pour rappel, ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

3T20	4T20	1T21	2T21
93,12 %	93,12 %	93,06 %	93,03 %

La quote-part dûe aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,5 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2021 s'établit à 91,34 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 30 juin 2021, la vacance est répartie sur 244 unités locatives.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 93,03 %
- Sous franchise ou palier 0,43 %

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente 0,01 %
- En travaux 0,35 %
- En recherche de locataires 5,42 %
- Investissements indirects 0,76 %

GESTION LOCATIVE

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation).

Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	44	56 507 m ²	7 079 394 €	6 503 204 €
Relocations	60	21 839 m ²	4 287 905 €	4 134 814 €
Déspecialisations	1	87 m ²	25 974 €	25 974 €
TOTAL	105	78 433 m²	11 393 274 €	10 663 992 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				3 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 42 658 718 €.

Malgré le contexte actuel, 24 renouvellements et 27 relocations ont été effectués ce trimestre portant le total des actes de gestion à 105 sur l'année.

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- **Strasbourg - place Kléber** : relocation d'une surface de commerce de centre-ville idéalement située à l'enseigne d'ameublement Habitat. Le loyer annuel obtenu s'élève à 380 K€, soit une hausse de +170 % par rapport au loyer précédent.
- **Paris - rue de Richelieu** : relocation d'un commerce situé dans le 2^{ème} arrondissement de Paris à Maria Schools, start-up de formation professionnelle dans le digital. Le loyer obtenu s'élève à 280 K€, soit une hausse de +23 % par rapport au loyer précédent.
- **Enschede (Pays-Bas)** : relocation d'une cellule de galerie commerciale à l'enseigne de prêt-à-porter néerlandaise MS Mode. Le loyer annuel obtenu s'élève à 161 K€ soit une baisse de -20 % par rapport au loyer précédent compte tenu de valeurs locatives de marché en baisse sur le secteur.

- **Enseignes BUT** : renouvellements en baisse sur un portefeuille d'actifs loués à l'enseigne d'ameublement BUT. Le nouveau loyer de l'ensemble des 5 surfaces commerciales de périphéries représente un total de 2 527 K€, soit une baisse de -11 % consentie en contrepartie d'un engagement du locataire sur une durée ferme de 6 ans et l'abandon par l'enseigne d'un contentieux en cours.
- **Perpignan - avenue d'Argelès** : renouvellement d'une surface commerciale de périphérie à l'enseigne de jardinage Jardiland. Le loyer annuel obtenu reste stable par rapport au loyer en place à 518 K€. Le locataire s'est en outre engagé pour une durée ferme de 9 ans.

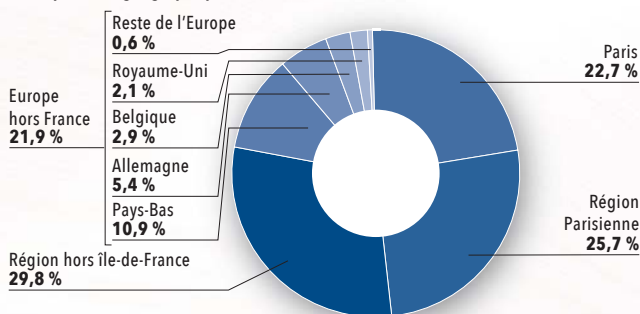
PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

La principale libération du trimestre concerne un actif de bureaux situé à Boulogne-Billancourt représentant un loyer annuel de 171 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs contreparties afin de relouer ces surfaces.

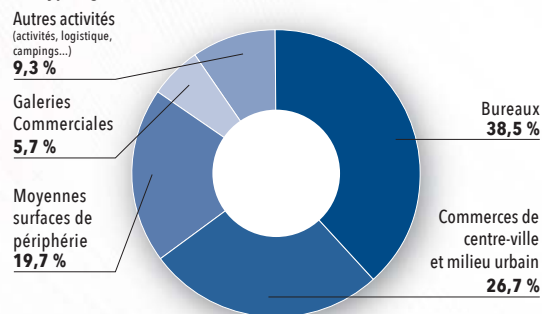
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2021

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
3 337 M€

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
451 M€	13,5 %	1,67 %	96,1 %	3,9 %	9 ans

Conformément à la 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 3 juin 2021, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 900 M€.

(1) Dette bancaire, incluant les quotes-parts des emprunts des entités contrôlées.

AUTRES INFORMATIONS

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 4 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

MODALITÉS DE SORTIE

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Remboursement des parts (retrait)** demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées en fin de mois à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et

du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

FRAIS DE MUTATION DE PARTS

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI IMMORÉTE publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Nature de la Société : Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI n° 20-20 en date du 27 novembre 2020 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** www.sofidy.com - **Email :** sofidy@sofidy.com

BY **TIKEHAU**
CAPITAL

COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

- SCPI IMMORÉTE
 SCPI EFIMMO 1
 SCPI SOFIPIERRE
 SCPI SOFIPRIME
 SCPI IMMORÉTE 2
 SCPI SOFIDY Europe Invest
 OPCI SOFIDY Pierre Europe
 FCP SOFIDY Sélection 1
 FCP S.YTIC

NOM : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____

Tél : _____