

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**IMMORENTE**  
SCPI DIVERSIFIÉE  
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 134

Du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022

Chers Associés,

Nous venons de clôturer un premier semestre marqué par la sortie de la crise sanitaire dans un contexte économique et géopolitique chahuté, ayant entraîné le retour de l'inflation et la hausse rapide des taux d'intérêt. Ainsi, les acteurs disposant de réserves de trésorerie à l'instar de votre SCPI IMMORENTE, pourront probablement tirer profit de cet environnement perturbé pour saisir les opportunités de marché à venir.

Au cours de ce premier semestre 2022, votre SCPI s'est encore une fois montrée performante, solide et attractive. L'engouement des épargnants est resté à un niveau élevé avec 86 M€ de collecte nette ce trimestre, la société comptabilisant aujourd'hui près de 42 000 associés.

Votre SCPI a concrétisé 8 nouvelles acquisitions au cours du trimestre pour un total de 78 M€. Les investissements ont concerné des actifs de bureaux, une moyenne surface commerciale de périphérie, un commerce en pied-d'immeuble et une participation indirecte investie en logistique européenne. Conformément à sa stratégie de diversification géographique, 37% de ces acquisitions ont concerné des actifs à l'étranger situés en Allemagne, en Belgique et en Irlande.

Concernant les cessions d'actifs, 7 opérations ont permis de générer 9,4 M€ de plus-values distribuables nettes de fiscalité.

En ce qui concerne la gestion, une centaine de renouvellements et relocations ont été effectués depuis le début de l'année, avec notamment la relocation d'une surface de commerce de centre ville à Nancy et des surfaces de bureaux à Versailles et Paris. Le taux d'occupation financier s'élève à 94,2 %. Le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre du deuxième trimestre s'élève à 86,4 %, tandis que celui pour l'année 2021 atteint désormais 96,4 %.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion d'affiner une fourchette indicative de distribution entre 15,00 € et 15,30 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 3,51 € par part, soit un niveau équivalent à l'acompte du premier trimestre 2022. De plus, un dividende exceptionnel de 1,18 € par part net de fiscalité prélevé sur la réserve de plus-value générée par les ventes d'actifs sera effectué dans le même temps. Il bénéficiera aux parts ayant jouissance à la date de distribution.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de gestion.

\* Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

**+ 4,64 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2021\*

**+ 9,43 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
DEPUIS L'ORIGINE  
AU 31 DECEMBRE 2021

**94,24 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**3 948 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2022

**977**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2022

**41 994**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2022

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

### Connectez vous à votre espace associé

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document :  
<https://moncompte.sofidy.com/>



# Le patrimoine d'Immorente

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2022

3 605 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE

977  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
2 169 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Immorente attache une grande importance à la diversification et à la mutualisation du patrimoine. Depuis plus de 30 ans, Immorente investit dans un patrimoine diversifié et dynamique, dans les principales typologies d'immobilier locatif en France, au Royaume-Uni, en Irlande, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique : murs de commerces, de bureaux, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, et résidentiel.

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2022

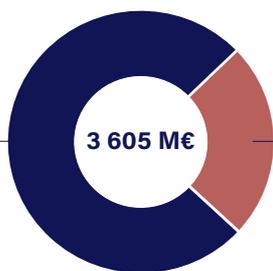
### France :

Métropoles françaises 29,6 %  
Grand Paris 24,3 %  
Paris Centre 22,8 %

### Étranger :

Pays-Bas 9,9 %  
Allemagne 5,5 %  
Belgique 3,6 %  
Royaume-Uni 2,7 %  
Irlande 0,8 %  
Reste de l'Europe 0,8 %

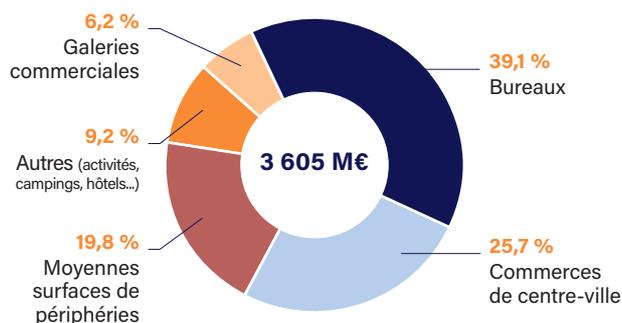
76,7 %  
France



23,3 %  
Étranger

## Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 juin 2022



## Point sur l'endettement au 30 juin 2022



14,8 %

% dette / valeur  
du patrimoine

532 M€  
Dette bancaire



1,64 %

Taux moyen des emprunts

97,9 %

Taux fixe

2,1 %

Taux variable



5 ans et 5 mois

Maturité moyenne de  
la dette

## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière qui place l'épargne au service de l'humain. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, mais aussi pour la société, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

- Investissement responsable et gouvernance
- Changement climatique et biodiversité
- Développement économique
- Satisfaction client et relation avec les parties prenantes

Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://sofidy.com)

# Les investissements au 2T2022

## Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition des murs d'un grand magasin de bricolage situé proche du centre-ville de Halle-sur-Saale près de Leipzig (Allemagne), ainsi que d'actifs de bureaux situés à Paris (11<sup>ème</sup>), Aix en Provence (13), Montreuil (93), Lille-Wasquehal (59), Bruxelles (Belgique) et Dublin (Irlande) pour un total de 76,4 M€. Par ailleurs IMMORENTE a investi à hauteur de 1,5 M€ dans le cadre de ses engagements pris dans un fonds spécialisé investi en logistique.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	Hornbach - Delitzscher Straße 54 - Halle-sur-Saale (Allemagne)	Hornbach / Grande distribution bricolage	2 500 m <sup>2</sup>	5 634 500 €	21-avr-22
Bureaux	155 rue de Charonne - Paris (11 <sup>ème</sup> )	Studi / Formation Ville de Paris / Public	946 m <sup>2</sup>	9 750 800 €	2-juin-22
Bureaux	Le Lotus - 555 rue Pierre Berthier - Aix-en-Provence (13)	Multi-locataires	2 147 m <sup>2</sup>	7 073 400 €	15-juin-22
Bureaux	105 Bd de Chanzy - Montreuil (93)	RATP / Transports	3 998 m <sup>2</sup>	13 437 500 €	16-juin-22
Bureaux	Allée du Château blanc - Wasquehal (59)	Axa / Assurances	7 736 m <sup>2</sup>	17 419 262 €	24-juin-22
Bureaux / Commerces	TRIO - Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)	Multi-locataires	3 466 m <sup>2</sup>	12 162 500 €	24-juin-22
Bureaux / Commerce	Independant House - Talbot Street - Mountjoy - Dublin (Irlande)	Multi-locataires	1 409 m <sup>2</sup>	10 875 884 €	27-juin-22
Logistique	European Logistics Fund <sup>(1)</sup>	Multi-locataires / Logistique	n.d.	1 530 505 €	27-juin-22
			<b>22 203 m<sup>2</sup></b>	<b>77 884 351 €</b>	

(1) Participation indirecte. (2) Les surfaces et les prix mentionnés pour les actifs situés à Halle-sur-Saale, Bruxelles et Dublin correspondent à la quote part de détention d'IMMORENTE

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 5,0%.

Au 30 juin 2022, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 250 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières



Hornbach - Delitzscher Straße 54 - Halle-sur-Saale (Allemagne)



105 Bd de Chanzy - Montreuil (93)

À RETENIR

78 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

8

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

22 203 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

250 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2022

## Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la société de gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de la Société ont été arbitrés afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux conformes à la stratégie d'investissement. Les arbitrages du trimestre ont porté sur six actifs situés à Paris et un situé à Le Boulou (66) permettant de générer 9,4 M€ de plus-values distribuables. Le prix de vente total obtenu représente 3 fois le prix d'acquisition initial des actifs.

### Les principaux arbitrages du trimestre ont porté sur :

7  
Actifs vendus

15,2 M€  
Prix de vente total

9,4 M€  
Plus-values totales (nettes de fiscalité)

15,0 M€  
Valeur d'expertise au 31/12/2021

+1,1 %  
Prix de vente vs. Valeur d'expertise

69,7 M€

Projets de cessions engagés au 30/05/2022

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 104 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	26	10 984 m <sup>2</sup>	2 412 588 €	2 102 324 €
Relocations	72	19 474 m <sup>2</sup>	4 361 040 €	4 325 309 €
Désécialisations	6	566 m <sup>2</sup>	138 894 €	141 894 €
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>31 024 m<sup>2</sup></b>	<b>6 912 522 €</b>	<b>6 569 527 €</b>
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée				54 966 €

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Nancy (54) - Rue St Jean :

relocation d'une surface commerciale de centre ville située sur la principale artère commerçante de Nancy à un magasin d'articles de sport sur une surface de 861 m<sup>2</sup> pour un loyer de 315 K€, soit plus du triple du loyer précédent. L'actif fait actuellement l'objet d'une restructuration globale et le bail prendra effet à la complétion de celle-ci.

### Versailles (78) - Av de Général de Gaulle :

relocation d'un plateau de bureau d'une surface de 1746 m<sup>2</sup> à une entité publique à un loyer 355 K€, soit une hausse de + 3 % par rapport au loyer précédent.

### Paris (9ème) - Rue le Peletier :

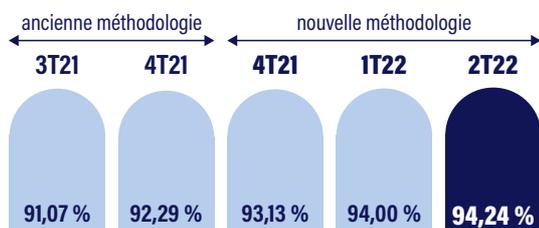
relocation de 2 plateaux de bureaux pour un total de 645 m<sup>2</sup> à une société de travaux public et à un acteur du *co-working* pour un loyer total de 387 K€, soit une hausse de + 14 % par rapport au loyer précédent.

## Principales libérations du trimestre

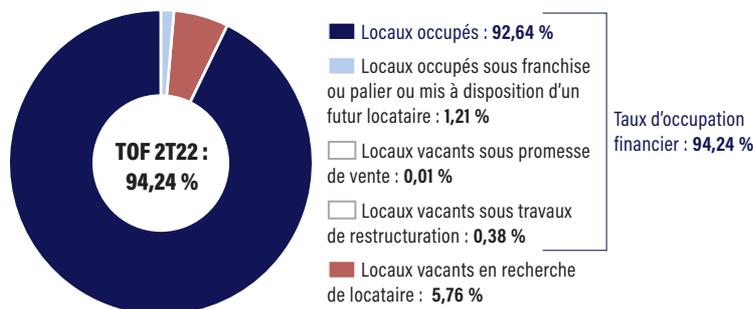
Les principales libérations du trimestre concernent 2 plateaux de bureaux situés à Paris (2<sup>ème</sup>) représentant un loyer de 436 K€ ainsi qu'une surface commerciale de centre-ville à Nancy (54) représentant un loyer annuel de 271 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs candidats afin de relouer ces surfaces.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2022 s'établit à 94,24 %.



Au 30 juin 2022, la vacance est répartie sur 231 unités locatives.



**43 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU DEUXIEME TRIMESTRE 2022

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 2T 2022



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 3,34 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement concomitant d'un **dividende exceptionnel d'un montant de 1,18 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2021	Prévision 2022
1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	3,51 €
2 <sup>e</sup> trimestre	3,51 €	3,51 €
3 <sup>e</sup> trimestre	3,51 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	3,75 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>14,28 €</b>	-
Dividende exceptionnel	1,00 €	1,18 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>15,28 €</b>	<b>Entre 15,00 et 15,30 €</b>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 **entre 15,00 € et 15,30 €** par part soit un taux de distribution net de fiscalité étrangère compris **entre 4,41 % et 4,50 %**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2021\* :



Votre SCPI a généré en 2021 un taux de distribution de 4,64 % brute de fiscalité étrangère et de 4,53 % nette de fiscalité étrangère.

\* Dividende brut de fiscalité étrangère et avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### Rendement global immobilier 2021

Le rendement global immobilier\*\* de l'exercice 2021 s'élève à **+6,67 %**

\*\* Le rendement global immobilier de l'année N est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année N.

## Tout ce qu'il faut savoir sur... La part

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021



### Prix de souscription



Le prix de souscription est passé de 337 € à 340 € le 1<sup>er</sup> novembre 2021 (+0,89 %).

### Historique du prix de souscription

au 1<sup>er</sup> janvier



## Performances à long terme de ma SCPI



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). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**340 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'IMMORENTE pour tout nouvel associé depuis le 10 juin 2019

**306 €**

PRIX DE RETRAIT DE LA PART D'IMMORENTE

Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**103 901 960 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**17 524 008 €**  
MONTANT RETIRÉ

**3 947 719 940 €**  
CAPITALISATION  
AU 30/06/2022

**1 764 863 032 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/06/2022

**11 610 941**  
NOMBRE DE PARTS  
AU 30/06/2022

**305 594**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**57 268**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Diversifiée à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1988
Numéro d'immatriculation AMF :	Visa AMF SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	KPMG Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

## À noter!

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 9 juin 2022, quatre sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Ont été réélus pour trois ans Monsieur et Madame Patrick LEROY, la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER, Monsieur Patrick CALMET et Monsieur Olivier BLICQ.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.



TRIO - Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)

## La politique de souscription et de retraits

### 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 dans les quinze (15) jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la société de gestion 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 IMMORENTE 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](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.