

# IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

Penguin Random House - 20 Vauxhall Bridge - Londres (Royaume-Uni)

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

## ACTUALITÉS

Chers Associés,

Dans le contexte de crise sanitaire qui se prolonge, nous espérons avant tout que vous vous portez bien ainsi que vos proches. Nous tenons également à vous confirmer que la Société de Gestion continue d'assurer pleinement la gestion opérationnelle de votre SCPI et de prendre toutes les mesures de soutien de ses performances.

Malgré une exposition relative aux locataires commerçants contraints une nouvelle fois à une fermeture administrative provisoire (environ 18 % du total des loyers sur une base annuelle), votre SCPI dispose d'atouts forts pour passer cette période délicate et profiter du probable rebond de la consommation des ménages au fur et à mesure de la sortie de crise sanitaire : plus de 30 ans d'existence, une équipe de gestion expérimentée, une mutualisation et une diversification forte, une trésorerie disponible élevée (112 M€), des fondamentaux solides notamment en terme d'emplacement des actifs, ainsi que des réserves mobilisables importantes pour soutenir les rendements et pour préserver la valeur du patrimoine comme l'a démontré la stabilité des valeurs d'expertises en 2020.

Ces atouts nous permettent d'envisager une bonne résilience des performances de votre SCPI en 2021 avec une fourchette indicative de distribution estimée entre 14,50 € et 15,25 €, en ligne avec les performances de l'année précédente. L'acompte du dividende du premier trimestre s'établit à 3,51 € par part, soit en hausse de +4,5 % par rapport à l'acompte du premier trimestre 2020 et un retour au niveau de 2019.

La reprise de la dynamique de souscriptions traduit le rôle de « valeur refuge » que continue à jouer l'immobilier, et permet à votre SCPI de déployer sa stratégie de diversification.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

## ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2021, 179 425 parts nouvelles ont été souscrites et 60 524 retirées, soit une collecte brute de 60 466 225 € et une collecte nette de retraits de 42 109 296 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2021 est de **37 517** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 179 425 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	27 272 600 €
Prime d'émission :	33 193 625 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>60 466 225 €</b>

	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 <sup>er</sup> trimestre 2021	179 425	60 524	1 502	0	10 442 770	1 587 301 040	3 519 213 490
Total	179 425	60 524	1 502	0	10 442 770	1 587 301 040	3 519 213 490

## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

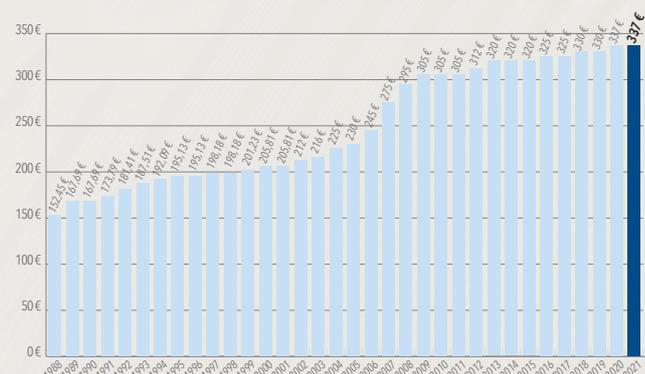
En € par part	Depuis le 10 juin 2019
Prix de souscription	337,00 €
Commission de souscription	-33,70 €
Prix de retrait	303,30 €

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<sup>ER</sup> JANVIER



## DONNÉES FINANCIÈRES

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

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 <sup>(1)</sup>	0,38 €	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	0,88 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	333,81 €	337,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>4,64 %</b>	<b>4,42 %</b>
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 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+1,15 %</b>	<b>+0,96 %</b>

(1) L'acompte exceptionnel représente 2,5 % de la distribution totale 2019 (3,2 % en 2018).

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,36 €	3,51 €	Fin avril n
2 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,39 €	-	Fin juillet n
3 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,42 €	-	Fin octobre n
4 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	4,71 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	14,88 €	-	-
Acompte exceptionnel <sup>(2)</sup>	-	-	-
<b>Dividende annuel par part<sup>(3)</sup></b>	<b>14,88 €</b>	<b>Entre 14,50 € et 15,25 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(4)</sup></b>	<b>4,42 %</b>	-	-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>ème</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>ème</sup> 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) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

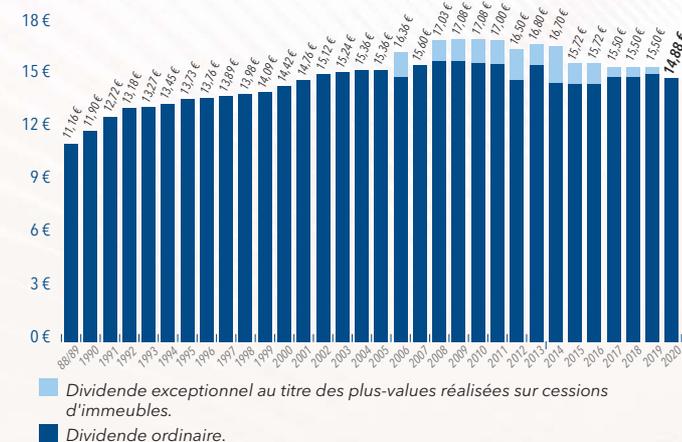
(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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 16 avril 2021 entre 14,50 € et 15,25 €, fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.**

Elle versera, fin avril 2021, le premier 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 3,43 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a investi **3,4 M€** dans le cadre de son engagement dans un fonds professionnel dédié à la logistique européenne.

**GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 3,4 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, 7,4 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics <sup>(2)</sup>	Multi-locataires / Logistique	na	3 388 490 €	Tirages multiples
<b>TOTAL</b>			na	<b>3 388 490 €</b>	

(1) LOG (Logistique); (2) Participation indirecte.

Au 31 mars 2021, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de **95 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 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 arbitrando 8 actifs non stratégiques, principalement vacants, pour un montant net vendeur de 3 438 K€, s'établissant à plus de +7 % au delà des dernières valeurs d'expertises et générant une plus value nette de fiscalité de 38 K€.

Les actifs concernés sont constitués de :

- 4 surfaces commerciales (dont une vacante et une partiellement) situées à Voisins-le-Bretonneux (78), Saint-Laurent-des-Arbres (30), Strasbourg (67) et Paris (75) pour un prix net vendeur de 2 076 K€ générant une moins-value nette de fiscalité de 184 K€ ;
- 3 surfaces de bureaux (dont deux vacantes et une partiellement) situées à Évry (91), Courcouronnes (91) et Villejust (95) pour un prix net vendeur de 1 066 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 122 K€;
- 1 appartement vacant à Tours (57) pour un prix net vendeur de 296 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 100 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
3 438 488 €	37 849 €	3 201 983 €	+7,4 %

Au 31 mars 2021, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 7,7 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

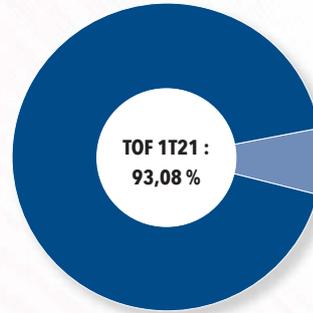
Le taux d'occupation financier moyen reste stable à **93,08 %** au premier trimestre 2021. Pour rappel, ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T20	3T20	4T20	1T21
93,80 %	93,12 %	93,12 %	<b>93,08 %</b>

La quote-part dûe aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,1 %.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2021 s'établit à 91,46 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles s'ils étaient loués.

Au 31 Mars 2021, la vacance est répartie sur 245 unités locatives.



#### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 93,08 %
- Sous franchise ou palier 0,36 %

#### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente 0,04 %
- En travaux 0,36 %
- En recherche de locataires 5,41 %
- 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 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	20	9 078 m <sup>2</sup>	1 769 443 €	1 743 809 €
Relocations	33	13 884 m <sup>2</sup>	2 560 085 €	2 383 972 €
Désécialisations	1	87 m <sup>2</sup>	25 974 €	25 974 €
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>23 049 m<sup>2</sup></b>	<b>4 355 502 €</b>	<b>4 153 755 €</b>
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée	-	-	-	3 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 36 258 724 €.

Malgré le contexte actuel, 20 renouvellements et 33 relocations ont été effectuées ce trimestre. Les loyers obtenus sont en baisse de 4,6 %, principalement due aux relocations aux Pays-Bas.

### PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- Arcueil - Avenue Aristide Briand** : renouvellement de l'actuel locataire sur 4 097 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 813 K€, soit une baisse de 11,9 % par rapport au loyer précédent (à surface constante). Cette baisse permettant le maintien du locataire actuel pour une durée ferme de 6 ans.
- Paris - Quai de la Gare** : renouvellement de l'actuel locataire sur 3 707 m<sup>2</sup> de surface commerciale à un loyer annuel de 564 K€, en ligne avec le loyer précédent.

- Paris - Rue du Faubourg St-Honoré** : relocation à une galerie d'art de 412 m<sup>2</sup> de surface commerciale à un loyer annuel de 280 K€, soit une hausse de +88 % par rapport au loyer précédent. Cette prise à bail s'accompagne d'un certain nombre de travaux entrepris par le locataire permettant la valorisation de l'actif.

### PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent 3 surfaces de bureaux à La Défense (92), St-Herblain (44) et Paris (75) représentant des loyers annuels respectifs de 460 K€, 317 K€ et 215 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs contreparties afin de relouer ces surfaces.



Participation dans GreenOak Europe Core Plus Logistics  
GreenOak Europe  
Crédit Photo : GreenOak Europe



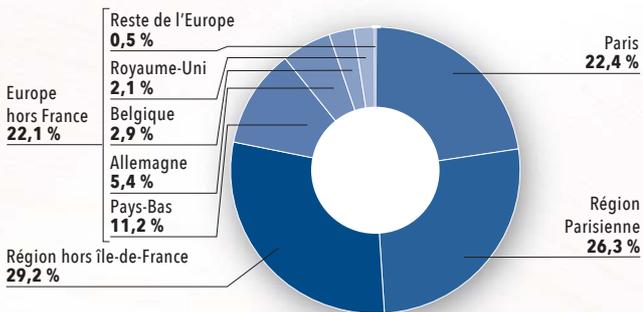
Boulevard Poissonnière - Paris 9<sup>ème</sup>

Exemples d'investissements ne préjugeant pas des investissements futurs.

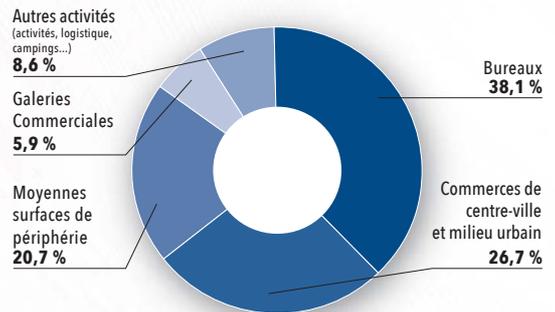
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021

(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 :  
3 265 M€

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2021

Dette bancaire <sup>(1)</sup>	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
403,6 M€	12,4 %	1,66 %	95,5 %	4,5 %	9 ans et 4 mois

Conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 15 juin 2020, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 800 M€.

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

## AUTRES INFORMATIONS

**L'Assemblée Générale annuelle se tiendra à huis clos le 3 juin 2021 à 10h00 au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en nous renvoyant leur bulletin scanné et signé par voie électronique. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (2 juin 2021 à 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.**

### 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 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.**

**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 | **Agrement 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](http://www.sofidy.com) - **Email :** [sofidy@sofidy.com](mailto: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 IMMORENTE  SCPI SOFIPRIME  FCP SOFIDY Sélection 1  
 SCPI EFIMMO 1  SCPI IMMORENTE 2  FCP S.YTIC  
 SCPI SOFIPIERRE  OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_