

Lyon 2<sup>ème</sup> - 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,

Nous observons avec la levée progressive des mesures sanitaires, un redémarrage progressif des indicateurs économiques dont ceux de la croissance et de la création d'emplois, le taux d'inflation restant quant à lui sous surveillance.

Les besoins d'investissements en actifs réels se concentrent vers de l'immobilier de qualité générant des flux locatifs sécurisés rendant le marché concurrentiel pour les acquéreurs. C'est dans ce contexte que votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective et mutualisée en réalisant un volume d'acquisition de près de 59 M€ ce trimestre répartis sur 2 immeubles de bureaux situés à Dublin et Londres ainsi qu'une galerie commerciale en région parisienne.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges 2021 s'établit à 90,32 % à fin septembre, tandis que le taux de recouvrement 2020 atteint quant à lui 96,82 %. Le taux d'occupation financier s'élève à 91,07 % contre 93,03 % au trimestre dernier suite à des départs identifiés et certaines franchises transitoires accordées en échange de baux fermes.

C'est dans ce cadre que votre Société de Gestion resserre et augmente la fourchette de dividende prévisionnel 2021 entre 14,90 € et 15,30 € par part ayant pleine jouissance, soit un niveau de performance supérieur à celui de l'an passé.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

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

Au cours du troisième trimestre 2021, 189 726 parts nouvelles ont été souscrites et 62 997 retirées, soit une collecte brute de 63 937 662 € et une collecte nette de retraits de 44 830 672 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2021 est de 38 933 et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 189 726 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	28 838 352 €
Prime d'émission :	35 099 310 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>63 937 662 €</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
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	210 777	56 451	1 782	0	10 597 096	1 610 758 592	3 571 221 352
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	189 726	62 997	2 683	0	10 723 825	1 630 021 400	3 613 929 025
<b>Total</b>	<b>579 928</b>	<b>179 972</b>	<b>5 967</b>	<b>0</b>	<b>10 723 825</b>	<b>1 630 021 400</b>	<b>3 613 929 025</b>

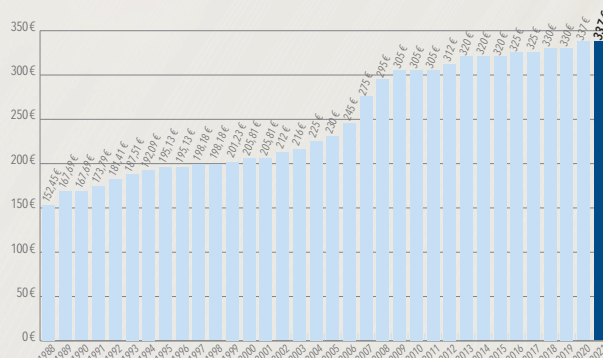
## PRIX DE LA PART

### 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 <sup>(2)</sup>	-	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.

(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 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,36 €	3,51 €	Fin avril n
2 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,39 €	3,51 €	Fin juillet n
3 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,42 €	3,51 €	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 14,90 € et 15,30 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(4)</sup></b>	<b>4,42 %</b>	<b>Entre 4,42 % et 4,54 %</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 25 octobre 2021 en légère hausse, entre 14,90 € et 15,30 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, fourchette qui sera ajustée au cours du prochain trimestre.**

Elle versera, fin octobre 2021, le troisième 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, 3,45 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,39 € 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 l'acquisition en direct d'un centre commercial en région parisienne pour **40 M€**. Elle a en outre pris des participations dans des immeubles situés à Londres en Grande Bretagne, et à Dublin en Irlande pour un total de **18 M€**, démontrant ses ambitions de diversification européenne. Enfin, IMMORENTE a été appelée dans le cadre de son engagement dans un fonds spécialisé investi dans la logistique pour **1 M€**.

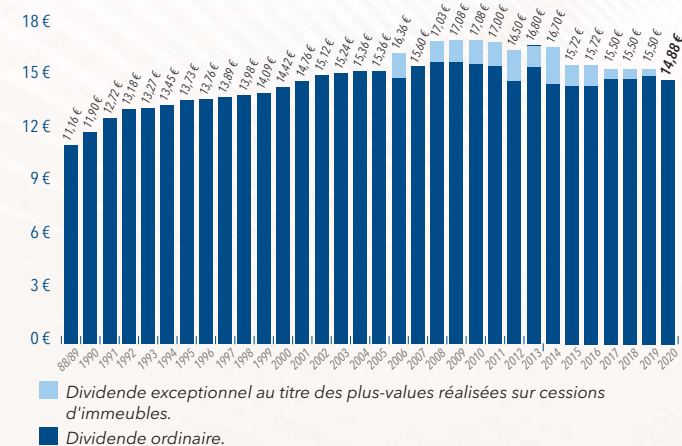
**Galerie commerciale Bois-Sénart (Cesson - 77) - 40,1 M€** : Acquisition pour 40,1 M€ d'un ensemble de 64 cellules de galerie commerciale attenantes à l'un des hypermarchés Auchan les plus dynamiques de la région. La galerie commerciale, agrandie à deux reprises en 2005 et 2014, développe une superficie de 11 809 m<sup>2</sup> sur une assiette foncière totale de 150 000 m<sup>2</sup> pour 1800 parkings. Accessible en 15 minutes de voiture depuis Melun, le site bénéficiera de l'ouverture d'une ligne de bus en site propre T-Zen dans les prochaines années. Cet investissement opportuniste réalisé à un taux de rendement attractif bénéficie d'une situation privilégiée au sein d'un des territoires les plus dynamiques du Grand-Paris en termes de démographie.

**Harcourt Street 76-78 (Dublin - Irlande) - 6,4 M€** : Une prise de participation (27,5 %) aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de style géorgien, récemment restructuré et rénové, situé à Dublin, représentant un volume d'investissement de 6,4 M€ pour votre SCPI. Cet investissement constitue ainsi le premier pas de votre SCPI en Irlande. L'immeuble situé en bordure d'Veagh Gardens dans le centre historique et quartier central des affaires de Dublin bénéficie d'une bonne desserte en transport avec la Green Line (métro). L'actif d'une surface totale de 2 317 m<sup>2</sup> est loué à l'Office of Public Works et occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982, et présente une durée ferme des baux de 6 ans.

**379/381 Euston Road - Grafton House (Londres - Royaume-Uni) - 11,7 M€** : Une prise de participation (50 %) dans l'acquisition d'un immeuble situé à Londres au Royaume-Uni, représentant un volume d'investissement de 10,1 M€ (soit 11,2 M€) pour IMMORENTE. L'immeuble d'une superficie de 1 620 m<sup>2</sup> a été rénové en 2018 et est à usage mixte enseignement/bureaux. Situé dans le quartier de Fitzrovia, en plein cœur de Londres, à 50m de la station de métro "Great Portland Street", il est entièrement loué à Cognita Schools, un groupe d'enseignement privé international, pour une durée ferme de 25 ans.

**GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 1,0 M€** : Appel de fonds d'un montant de 1,0 M€ dans le cadre de l'engagement pris dans ce fonds spécialisé en logistique et déjà présenté dans les bulletins trimestriels précédents. À ce jour, 11,4 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(3)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
GCC	Centre commercial Bois Sénart - Cesson (77)	Multi-locataires	11 809 m <sup>2</sup>	40 077 119 €	27/09/2021
BUR	Dublin - Harcourt Street 76-78 - Irlande	Office of Public Works / Administration	463 m <sup>2</sup>	6 353 050 €	22/07/2021
BUR	Londres - 379/381 Euston Road - Grafton House - Royaume-Uni	Cognita Schools / Education	810 m <sup>2</sup>	11 670 236 €	01/09/2021
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics <sup>(2)</sup>	Multi-locataires / Logistique	na	984 118 €	14/09/2021
<b>TOTAL</b>			<b>na</b>	<b>59 084 523 €</b>	

(1) LOG (Logistique) BUR (Bureau) CCV (Commerce de Centre-Ville); (2) Participation indirecte. (3) Les surfaces et les prix mentionnés pour les immeubles situés à Londres et Dublin correspondent à la quote part de détention d'IMMORENTE

Au 30 septembre 2021, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de **123,4 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 à la fois des actifs non stratégique ainsi que des actifs dont le travail de revalorisation entrepris par la Société de Gestion touchait à sa fin, pour un montant net vendeur de 4 378 K€, supérieur de +35,4 % aux dernières valeurs d'expertises. Ces arbitrages permettent de générer une plus value nette de fiscalité de 2 370 K€ :

- 2 actifs commerciaux de périphérie vacants situés à Mondeville (14) et Saint-Barthélémy d'Anjou (49) pour un total net vendeur de 3 740 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 2 190 K€ ;
- 2 appartements à Tours (37) et Paris (75) pour un prix net vendeur de 428 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 190 € ;
- 1 commerce de centre ville situé à Saint-Raphaël (83), pour un prix net vendeur de 210 K€ générant une moins-value de 10 K€.

Depuis le début de l'exercice, les chiffres cumulés des arbitrages des biens immobiliers détenus en direct sont résumés dans le tableau ci-dessous :

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
8 935 298 €	2 620 130 €	7 395 787 €	+ 20,8 %

Au 30 septembre 2021, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 123 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

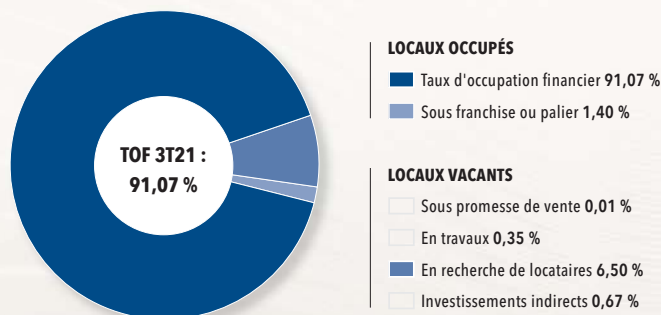
Le taux d'occupation financier moyen ressort à **91,07 %** au troisième trimestre 2021. Pour rappel, ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

4T20	1T21	2T21	3T21
93,12 %	93,06 %	93,03 %	<b>91,07 %</b>

La quote-part dûe aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,9 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2021 s'établit à 90,84 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 30 septembre 2021, la vacance est répartie sur 260 unités locatives.



### 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 30 septembre 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	65	69 213 m <sup>2</sup>	9 045 651 €	8 193 954 €
Relocations	96	39 890 m <sup>2</sup>	8 340 554 €	8 179 218 €
Désécialisations	2	145 m <sup>2</sup>	53 246 €	53 247 €
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>	<b>109 248 m<sup>2</sup></b>	<b>17 439 452 €</b>	<b>16 426 419 €</b>
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée				3 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 38 290 730 €.

Malgré le contexte actuel, 21 renouvellements, 36 relocations et 2 désécialisations ont été effectués ce trimestre portant le total des actes de gestion à 163 sur l'année.

### PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- **Saint-Maurice - place Montgolfier** : renouvellement d'une surface de bureau à une filiale du groupe Veolia. Le loyer annuel s'élève à 2 100 K€, soit une baisse de 12 % par rapport au loyer précédent.
- **Paris (2<sup>ème</sup>) - bd Poissonnière** : relocation d'une surface de bureau à un loyer de 326 K€, soit une hausse de 52 % par rapport au loyer précédent.
- **Nîmes - cours Jean Monnet** : renouvellement d'une surface commerciale de périphérie à l'enseigne Foir'fouille. Le loyer annuel obtenu s'élève à 300 K€, soit une baisse de 9 % par rapport au loyer précédent.

- **Delft (Pays-Bas)** : renouvellement d'une surface commerciale de centre ville à l'enseigne d'ameublement néerlandaise Kwantum. Le loyer annuel obtenu s'élève à 190 K€ soit une baisse de 7 % par rapport au loyer précédent

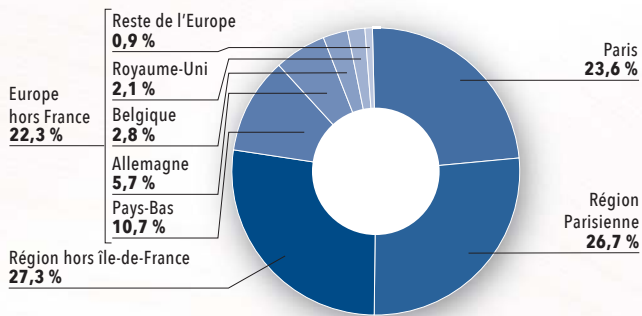
### PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent un actif de bureaux situé à Levallois-Perret représentant un loyer annuel de 1 426 K€ ainsi que deux plateaux de bureaux situés à La Défense représentant un loyer annuel de 1 161 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs contreparties afin de relouer ces surfaces ou les arbitrer.

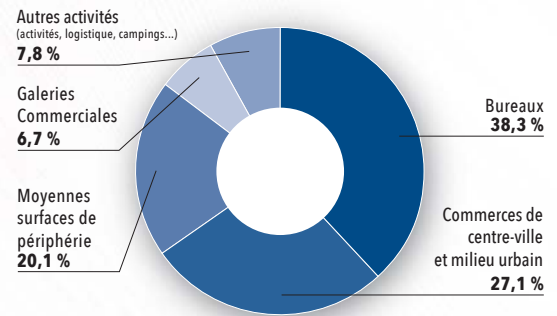
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2021

(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 :  
3 391 M€

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire <sup>(1)</sup>	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
487 M€	14,4 %	1,65 %	96,4 %	3,6 %	9 ans et 3 mois

Conformément à la 8<sup>ème</sup> 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](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 | **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 - Évy 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 - Évy Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Il est également possible de nous adresser toute demande d'information par mail à [service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com) ou via notre site [www.sofidy.com/nous-contacter](http://www.sofidy.com/nous-contacter).

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 : \_\_\_\_\_