

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,

En ce début d'année 2022 marqué par un contexte de troubles géopolitiques et de reprise de l'inflation, votre SCPI fait une nouvelle fois preuve d'une forte résilience avec désormais près de 41 000 associés directs qui lui font confiance (et davantage indirectement via l'assurance-vie).

Au cours du premier trimestre 2022, la Société a su sécuriser un pipeline d'investissements de 244 M€ et a pu réaliser des cessions d'actifs générant 4,4 M€ de plus-values distribuables nettes de fiscalité.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de ce premier trimestre s'élève à 92,8 %, tandis que celui de 2021 atteint désormais 95,7 %. Le taux d'occupation financier remonte à 94,00 %⁽¹⁾ sur le trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution entre 14,90 € et 15,50 € 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 2021.

Votre SCPI aborde donc 2022 dans de bonnes conditions et progresse sur ses grands chantiers comme sa diversification. La pierre-papier devrait continuer de jouer son rôle de valeur refuge en 2022 et constituer, lorsque le patrimoine est bien placé et de qualité comme les actifs de votre SCPI, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

Nous vous remercions de votre confiance.

(1) indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section "Taux d'occupation"

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2022, 336 504 parts nouvelles ont été souscrites et 58 287 retirées, soit une collecte brute de 114 411 360 € et une collecte nette de retraits de 96 575 538 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2022 est de 40 747 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 31.12.2021					11 084 310	1 684 815 120	3 768 665 400
1 ^{er} trimestre 2022	336 504	58 287	1 895	0	11 362 527	1 727 104 104	3 863 259 180
Total	336 504	58 287	1 895	0	11 362 527	1 727 104 104	3 863 259 180

Le montant des capitaux collectés pour les 336 504 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	51 148 608 €
Prime d'émission :	63 262 752 €
Montant collecté :	114 411 360 €

PRIX DE LA PART

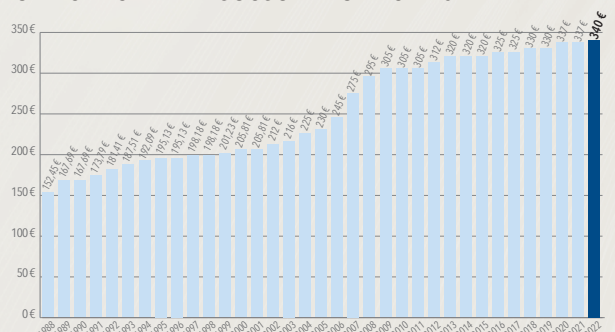
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Du 10 juin 2019 au 31 octobre 2021	Depuis le 1 ^{er} novembre 2021
Prix de souscription	337,00 €	340,00 €
Commission de souscription	-33,70 €	-34,00 €
Prix de retrait	303,30 €	306,00 €

En € par part	Au 31.12.2021
Valeur comptable	254,31 €
Valeur de réalisation	287,38 €
Valeur de reconstitution	341,68 €

Pour rappel, le prix de souscription est passé de 337 € à 340 € le 1^{er} novembre 2021 (+0,9 %).

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



DONNÉES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2021

sur 10 ans	5,33 %
sur 15 ans	7,79 %
sur 20 ans	8,63 %
depuis l'origine	9,43 %

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	2020	2021
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	14,88 €	15,28 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	-	1,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau ⁽²⁾	0,88 €	-
(b) Prix de la part au 1 ^{er} janvier de l'année N	337,00 €	337,00 €
Taux de distribution net de fiscalité étrangère = a)/(b) ⁽³⁾	4,42 %	4,53 %
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽⁴⁾	4,54 %	4,64 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	333,81 €	337,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	337,00 €	337,99 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,96 %	+0,29 %

- (1) L'acompte exceptionnel représente 6,5 % de la distribution totale 2021.
- (2) Le prélèvement sur le report à nouveau représente 5,9 % de la distribution totale 2020.
- (3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
- (4) 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^{er} janvier de l'année N.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2021	Prévision 2022	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin avril n
2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €		Fin juillet n
3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €		Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,75 €		Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	14,28 €		
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	1,00 €		Fin janvier n+1
Dividende annuel par part⁽³⁾	15,28 €	Entre 14,90 € et 15,50 €	
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽⁴⁾	4,64 %		
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽⁵⁾	4,53 %	Entre 4,38 % et 4,56 %	

(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.

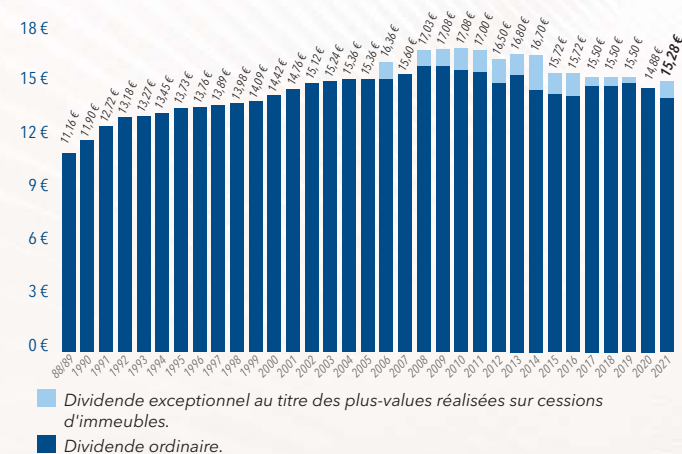
(2) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

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

(4) Dividende brut avant prélèvement obligatoire 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^{er} janvier de l'année N.

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 au mieux de ses connaissances à la date du 14 avril 2022 entre 14,90 € et 15,50 €, fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2022, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice d'un montant de 3,51 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,48 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,45 € 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 un montant total d'investissements de **7,9 M€** constitués d'une prise de participation dans un immeuble situé à Dublin en Irlande et de deux appels de fonds dans des véhicules indirects investis en logistique et en immobilier diversifié scandinave.

- **Dublin (Irlande) - Fleming Court - Fleming's place - 5,4 M€** : Une prise de participation (27,5 %) aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans l'immeuble de bureaux Fleming Court à Dublin pour un volume total d'investissement de 5,4 M€ pour votre SCPI. Le bâtiment de 2 734 m² répartis sur 5 niveaux bénéficie d'une localisation de premier choix à l'entrée du quartier central des affaires de Dublin et proche du pôle commercial de Baggot street. L'actif est loué à 7 locataires opérant principalement dans le secteur financier.
- **GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 0,4 M€** : Appel de fonds d'un montant de 0,4 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, 14,2 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.
- **Niam Nordic Core Plus III - Participation indirecte - 2,1 M€** : Appel de fonds d'un montant de 2,1 M€ dans un fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 M€. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir principalement dans des actifs de qualité situés en Scandinavie (Norvège, Suède, Finlande et Danemark) et bénéficiant d'une diversification sectorielle (bureaux, résidentiel, logistique, commerces,...). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface ⁽³⁾	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
BUR	Dublin (Irlande) - Fleming court	Multi-locataires	752 m ²	5 364 425 €	14/03/22
DIVERS (indirect)	Niam Nordic Core Plus III	Multi-locataires	na	2 129 265 €	18/02/22
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics	Multi-locataires / Logistique	na	444 331 €	31/03/22
			752 m²	7 938 021 €	

(1) LOG (Logistique) BUR (Bureau). (2) Participation indirecte. (3) Les surfaces et les prix mentionnés pour Fleming Court à Dublin correspondent à la quote part de détention d'IMMORENTE

Au 31 mars 2022, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de **244 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 des bureaux au cœur de métropoles européennes.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi la politique d'arbitrage en cédant à la fois un actif vacant non stratégique ainsi qu'un actif dont le travail de revalorisation a été réalisé par la Société de Gestion permettant de générer une plus-value distribuable significative, le tout pour un montant net vendeur de 8 175 K€, en ligne avec les valeurs d'expertises au 31 décembre 2021.

Ces arbitrages permettent de générer une plus value distribuable nette de fiscalité de 4 589 K€ :

- un immeuble mixte constitué de commerces en pied d'immeuble et d'habitation en étages situé rue de Réaumur à Paris (3^{ème}) pour un prix net vendeur de 7 275 K€ générant une plus value nette de fiscalité de 4 704 K€. Cette plus-value a été rendue possible grâce à un travail de valorisation de l'immeuble consistant en une surélévation, une optimisation des aspects ESG (isolation, consommations, fluides, ...), un repositionnement des locataires existants puis une relocation complète des étages d'habitation créés.
- un immeuble de bureaux vacant situé à Cergy-Pontoise (95) à un prix net vendeur de 900 K€ générant une moins value de 115 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-21)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
8 175 000 €	4 589 939 €	8 230 000 €	-0,7 %

Au 31 mars 2022, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 81 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2022 s'établit à 94,00 % (nouvelle méthodologie⁽¹⁾).

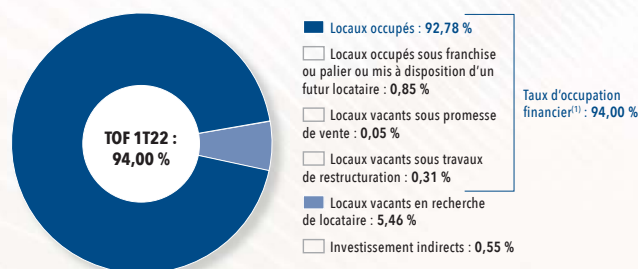
2T21	3T21	4T21 (Ancienne méthodologie ⁽¹⁾)	4T21 (Nouvelle méthodologie ⁽¹⁾)	1T22 (Nouvelle méthodologie ⁽¹⁾)
93,03 %	91,07 %	92,29 %	93,13 %	94,00 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,2 %.

Cette amélioration est principalement due à la vente fin 2021 d'un immeuble de bureaux situé à Levallois (92) dont le locataire avait quitté les lieux dans le courant d'année.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2022 s'établit à 91,33 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 31 mars 2022, la vacance est répartie sur 235 unités locatives.



(1) 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Nous présentons ici le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

GESTION LOCATIVE

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 49 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation).

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	15	18 050 m ²	2 155 347 €	1 929 518 €
Relocations	33	8 130 m ²	1 708 354 €	1 657 336 €
Déspecialisations	1	68	20 000	20 000
TOTAL	49	26 248 m²	3 883 701 €	3 606 854 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				5 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 40 133 486 €.

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUELEMENTS DU TRIMESTRE

- **Orléans (45) - rue de la République** : renouvellement d'une surface commerciale de centre-ville à l'enseigne Fnac à un loyer de 390 K€, soit une baisse de 14 % par rapport au loyer précédent.
- **Orléans (45) - rue Charles Sanglier** : renouvellement d'une surface commerciale de centre-ville à l'enseigne d'habillement C&A à un loyer de 441 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent.
- **Capelle Aan Den Ijssel (Pays-Bas)** : renouvellement d'une surface commerciale de centre-ville à une enseigne d'ameublement à un loyer de 336 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent.
- **Paris (8^{ème}) - rue du Général Foy** : relocation d'un plateau de bureaux à un acteur de co-working à un loyer de 180 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent.
- **Issy-les-Moulineaux (92) - rue Maurice Hartmann** : relocation d'un plateau de bureaux à un centre de formation en aéronautique à un loyer de 175 K€, soit une baisse de 11,3 % par rapport au loyer précédent.

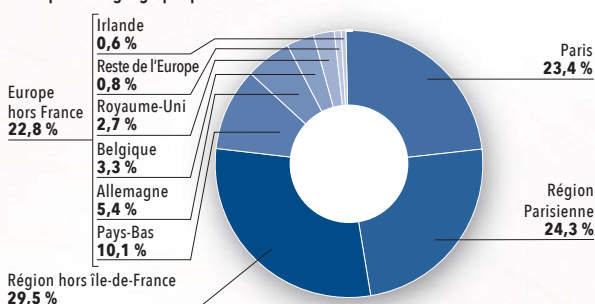
PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent une surface commerciale de centre-ville située à Lille (89) représentant un loyer annuel de 159 K€, une cellule de la galerie commerciale à Cesson (77) représentant un loyer annuel de 120 K€ et une moyenne surface de périphérie située à Nîmes (30) représentant un loyer annuel de 145 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs contreparties afin de relouer ces surfaces.

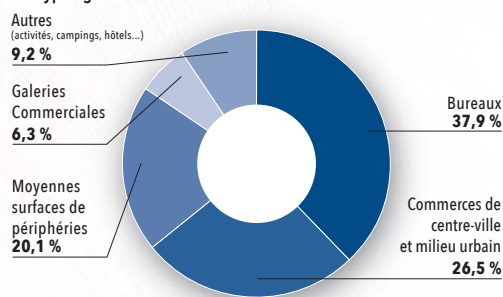
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2022

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE :
3 542 M€

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2022	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
532 M€	15,0 %	1,63 %	97,8 %	2,2 %	8 ans et 11 mois

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

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le 9 juin 2022 à 10h00 au 32 rue de Monceau à Paris 8^{ème} (immeuble Capital 8). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leur préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (8 juin 2022 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. 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



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.

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

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

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPRIME | <input type="checkbox"/> OPCI SOFIDY Pierre Europe |
| <input type="checkbox"/> SCPI EFIMMO 1 | <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE 2 | <input type="checkbox"/> FCP SOFIDY Sélection 1 |
| <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPIERRE | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIDY Europe Invest | <input type="checkbox"/> FCP S.YTIC |

NOM : _____ Prénom : _____
 Adresse : _____
 Email : _____ Tél : _____