

Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Votre SCPI confirme sa résilience durant cet épisode pandémique avec un taux de recouvrement de près de 90 % depuis le début de l'exercice. Cette bonne performance témoigne de notre politique d'investissement sélective concentrée sur la diversification typologique et géographique du patrimoine et la mutualisation du risque locatif menée depuis de nombreuses années.

Ce troisième trimestre a été marqué par la reprise de la dynamique d'investissement, avec notamment l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Amsterdam loué à ABN AMRO et des prises de participation dans des fonds professionnels sur la thématique de la logistique en France comme à l'étranger et du résidentiel allemand. Ces opérations témoignent de la capacité de votre SCPI à saisir les meilleures opportunités du marché actuel, tout en accélérant sa diversification.

Les actions de gestion réussies depuis le début de l'exercice permettent à votre Société de Gestion d'envisager la distribution d'un dividende prévisionnel d'au minimum 14,52 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2020, s'inscrivant donc en milieu de fourchette précédemment communiquée et correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché d'au minimum 4,31 % pour 2020.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons tout mettre en œuvre pour préserver sur le long terme la performance de votre épargne.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2020, 112 543 parts nouvelles ont été souscrites et 53 528 retirées, soit une collecte brute de 37 926 991 € et une collecte nette de retraits de 21 691 949 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2020 est de **36 664** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 112 543 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Nominal : | 17 106 536 € |
| Prime d'émission : | 20 820 455 € |
| Montant collecté : | 37 926 991 € |

| | 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 31.12.2019 | | | | | 9 842 883 | 1 496 118 216 | 3 317 051 571 |
| 1 ^{er} trimestre 2020 | 360 201 | 79 128 | 1 700 | 0 | 10 123 956 | 1 538 841 312 | 3 411 773 172 |
| 2 ^{ème} trimestre 2020 | 138 042 | 83 882 | 157 | 0 | 10 178 116 | 1 547 073 632 | 3 430 025 092 |
| 3 ^{ème} trimestre 2020 | 112 543 | 53 528 | 1 887 | 0 | 10 237 131 | 1 556 043 912 | 3 449 913 147 |
| Total | 610 786 | 216 538 | 3 744 | 0 | 10 237 131 | 1 556 043 912 | 3 449 913 147 |

PRIX DE LA PART

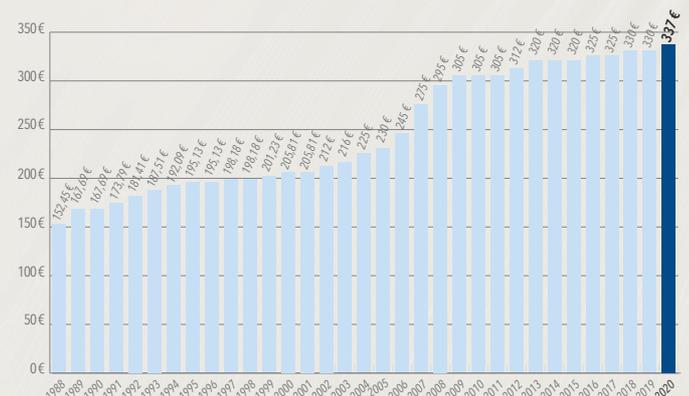
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

| En € par part | Du 21 avril 2017 au 9 juin 2019 | Depuis le 10 juin 2019 |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Prix de souscription | 330,00 € | 337,00 € |
| Commission de souscription | 33,00 € | -33,70 € |
| Prix de retrait | 297,00 € | 303,30 € |

| En € par part | Au 31.12.2018 | Au 31.12.2019 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Valeur comptable | 245,13 € | 249,34 € |
| Valeur de réalisation | 279,88 € | 282,85 € |
| Valeur de reconstitution | 335,42 € | 337,60 € |

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 2019 |
|-------------------------|--|
| sur 10 ans | 5,39 % |
| sur 15 ans | 8,41 % |
| sur 20 ans | 8,80 % |
| depuis l'origine | 9,50 % |

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 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|----------------|----------------|-------------------|
| (a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année | 15,50 € | 15,50 € | Min 14,52 € |
| dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾ | 0,50 € | 0,38 € | - |
| dont prélèvement sur le report à nouveau | - | - | - |
| (b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année | 330,00 € | 333,81 € | 337,00 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b) | 4,70 % | 4,64 % | Min 4,31 % |
| Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1 | 328,00 € | 330,00 € | 333,81 € |
| Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N | 330,00 € | 333,81 € | 337,00 € |
| Variation du prix moyen acquéreur de la part | +0,61 % | +1,15 % | +0,96 % |

(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 2019 | Prévision 2020 | Date de versement |
|--|-----------------------|--------------------|-------------------|
| 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾ | 3,51 € | 3,36 € | Fin avril n |
| 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾ | 3,54 € | 3,39 € | Fin juillet n |
| 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾ | 3,57 € | 3,42 € | Fin octobre n |
| 4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾ | 4,50 € | Min 4,35 € | Fin janvier n+1 |
| Dividende ordinaire | 15,12 € | Min 14,52 € | - |
| Acompte exceptionnel | 0,38 € ⁽²⁾ | - | - |
| Dividende annuel par part⁽³⁾ | 15,50 € | Min 14,52 € | - |
| Taux de distribution⁽⁴⁾ | 4,64 % | Min 4,31 % | - |

(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) 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.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Malgré le contexte actuel, votre Société de Gestion envisage une distribution minimum de 14,52 € par part pour l'année 2020, en milieu de fourchette communiquée au mois de Juillet et correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,31 % pour 2020.

Elle versera, fin octobre 2020, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de **3,42 € pour une part de pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,37 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,33 € 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 relancé de façon active son programme d'investissement axé sur l'accélération de sa politique de diversification. Elle a participé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Amsterdam aux Pays-Bas, ainsi qu'à plusieurs prises de participation dans des fonds spécialisés dans la logistique et le résidentiel en Europe pour un volume d'investissement de **41 M€ frais inclus**:

Diemen (Amsterdam - Pays-Bas) - Wisselwerking 58, "Square 58" - 29,0 M€ : Une prise de participation (47,5 %) dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Diemen au Pays-Bas, représentant un volume d'investissement de 29 M€ pour IMMORRENTE. Livré en 2002 et labellisé A, l'immeuble développe une surface utile de 19 385 m² dans le quartier de Zuidoost, à moins de 15 minutes de l'hyper centre d'Amsterdam et est desservi par les transports en commun. L'immeuble est entièrement loué à un locataire unique, ABN AMRO, détenu par l'état hollandais, pour une durée ferme résiduelle de 7,5 ans à l'acquisition. Cette opération génère un rendement immédiat de 6,1 %.

Blackstone Property Partners Europe - Participation indirecte - 7,1 M€ : Participation complémentaire dans un fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 26 M€ en mars 2019. Ce fonds, détient un portefeuille immobilier de qualité en Europe et bénéficie d'une diversification géographique et sectorielle (logistique, bureaux, résidentiels,...) importante. À ce jour, l'ensemble des tirages ont été réalisés.

TSC Berlin - Participation indirecte - 5,0 M€ : Participation dans un fonds spécialisé sur le secteur résidentiel allemand, principalement sur le marché berlinois. Ce fonds, géré par ThreeStones Capital, détient un portefeuille immobilier de 19 immeubles d'habitations situés à Berlin, et a vocation à accélérer son déploiement dans les autres grandes métropoles allemandes afin de bénéficier du dynamisme du secteur et d'augmenter sa diversification géographique.

| Type | Adresse | Locataires / Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|--------------------|--|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
| LOG (indirect) | European Logistics Fund ⁽²⁾ 4 ^{ème} tirage | Multi-locataires | na | 298 590 € | 09/09/2020 |
| BUR ⁽¹⁾ | Diemen (Amsterdam - Pays-Bas) Wisselwerking 58, Square 58 | ABN AMRO / Services Bancaires | 9 208 | 28 957 896 € | 15/09/2020 |
| DIVERS (indirect) | Blackstone Property Partners Europe ⁽²⁾ (BPPE) (Diversifié à dominante logistique) | Multi-locataires | na | 7 054 147 € | 17/09/2020 |
| HAB (indirect) | TSC Berlin ⁽²⁾ | Multi-locataires | na | 5 025 000 € | 24/09/2020 |
| TOTAL | | | 9 208 m² | 41 335 633 € | |

(1) BUR (Bureaux); (2) Participation indirecte non contrôlée. Note: la surface mentionnée pour l'immeuble de Diemen correspond à la quote part de détention d'IMMORENTE.

Enfin, comme mentionné précédemment, la relance des projets d'investissements se confirme au regard des engagements de votre SCPI dans quatre projets d'investissements **pour un montant total de 61 M€** (un immeuble de bureaux situé au centre de Londres et trois investissements indirects notamment dans le secteur de la logistique).

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu 7 cellules commerciales (dont 4 vacantes ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels et une de façon opportuniste générant une plus value nette de fiscalité de 2,2 M€), 3 surfaces de bureaux vacantes ainsi qu'un logement en province.

Les biens vendus sont situés à Courbevoie (92), Marseille (13), Tours (37), Tremblay en France (93), Saint-Lô (50), Agen (47), Villeparisis (77) et Montélimar (26).

Le prix total net vendeur s'établit à 9,2M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 1,9 M€ avant honoraires d'arbitrage et est **supérieur aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019 (+36,8 %)**, prouvant une fois de plus la capacité de votre Société de Gestion à valoriser vos actifs au-delà des expertises.

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-19) | Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise |
|-------------------------|---|--|--|
| 22 090 456 € | 3 042 765 € | 17 916 195 € | + 23,3 % |

Au 30 septembre 2020, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 10,2 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

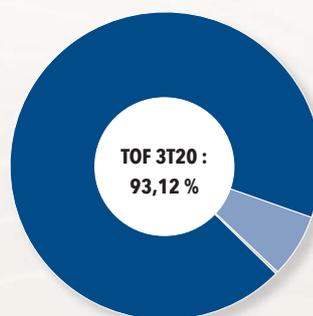
Le taux d'occupation financier moyen s'établit en légère baisse à **93,12 %** au troisième trimestre 2020. Pour rappel, ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 4T19 | 1T20 | 2T20 | 3T20 |
|---------|---------|---------|---------|
| 94,67 % | 93,61 % | 93,80 % | 93,12 % |

La quote-part dûe aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,07 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2020 des locaux s'établit à 91,60 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles s'ils étaient loués.

Au 30 septembre 2020, la vacance est répartie sur 277 unités locatives.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,12 %**
- Sous franchise ou palier **0,26 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,25 %**
- En travaux **0,43 %**
- En recherche de locataires **5,52 %**
- Investissements indirects **0,43 %**

GESTION LOCATIVE

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE

Les principales relocations du trimestre ont porté sur les actifs situés Rue Léon Paulet à Marseille (13), Rue de Seclin à Vendeville (59), Rue d'Uzès à Paris (75), ainsi qu'à Utrecht et Nijmegen aux Pays-Bas. Elles ont porté sur un loyer de relocation de 813 K€, soit une légère baisse de 1,8 % par rapport aux loyers précédents.

PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent l'enseigne La Halle, dont le repreneur, le groupe Beaumanoir, a délivré congé sur 6 des sites détenus par IMMORENTE. Ces sites représentent un loyer annuel cumulé de 680K€ et se situent à des emplacements présentant une forte commercialité comme Place Kleber à Strasbourg (67). La Société de Gestion a déjà entamé des discussions avec plusieurs contreparties afin de relouer ces surfaces.

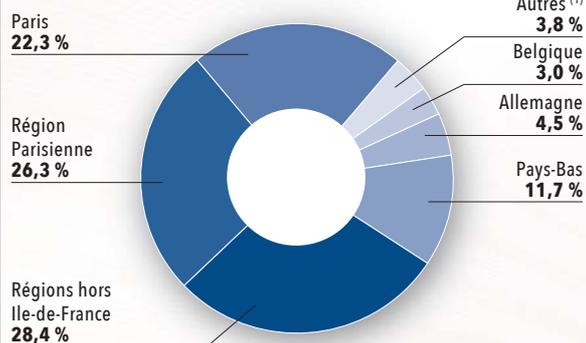
Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation).

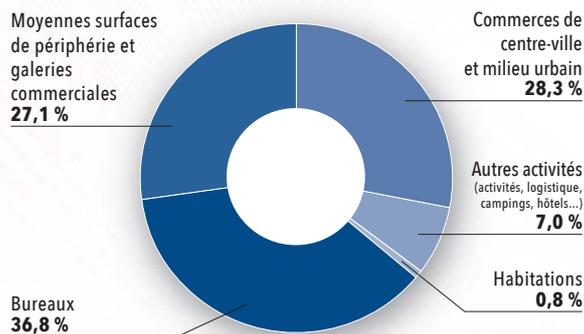
| Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2020 | Nombre | Surface | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|---|------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux | 51 | 69 102 m ² | 7 737 732 € | 7 359 378 € |
| Relocations | 59 | 16 904 m ² | 2 189 658 € | 2 195 154 € |
| Déspecialisations | 4 | 519 m ² | 186 843 € | 186 310 € |
| TOTAL | 114 | 86 525 m² | 10 114 234 € | 9 740 842 € |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée | - | - | - | 60 500 € |

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 45 136 933 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2020

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique

**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :**
3 206 M€

Par typologies d'actifs


(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transposée.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

| Dette bancaire ⁽¹⁾ | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen d'emprunts au 30 septembre 2020 | Répartition | | Durée de vie résiduelle moyenne |
|-------------------------------|--------------------------------|--|-------------|---------------|---------------------------------|
| | | | Taux fixe | Taux variable | |
| 405,3 M€ | 12,6 % | 1,85 % | 97,6 % | 2,4 % | 9 ans et 3 mois |

 Conformément à la 9^{ème} 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
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 dossier et non par ayant droit.

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 IMMORRENTE 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° 20-06 en date du 24 janvier 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.

 Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds : FCP SOFIDY Sélection 1 SCPI EFIMMO 1 SCPI IMMORRENTE 2
 SCPI SOFIPRIME SCPI IMMORRENTE OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____