

ACTUALITÉS

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

Chers Associés,

Malgré un deuxième trimestre marqué par la crise sanitaire du COVID-19, votre SCPI démontre sa résilience avec un taux de recouvrement des loyers au premier semestre 2020 de 84 % (contre 96 % au premier semestre 2019). Ce résultat satisfaisant en regard du contexte actuel s'explique par des atouts forts : plus de 30 ans d'existence, une équipe de gestion expérimentée, et une diversification de son patrimoine unique dans le monde des SCPI (3,4 milliards d'euros de capitalisation pour 2 101 actifs répartis sur 4 pays et loués à plus de 1 500 locataires présents dans tous les segments d'activité tertiaire : bureaux, commerces, logistique, ...).

IMMORENTE enregistre une collecte brute de 46,5 M€ au deuxième trimestre et a assuré à ses investisseurs une liquidité complète tout au long de cette période. De plus, votre SCPI dispose toujours d'une trésorerie élevée (168 M€), d'un endettement financier raisonnable (13 %) et de réserves importantes (un report à nouveau s'élevant à 2,15 € par part au 30 juin 2020).

Fort de ces résultats, SOFIDY table désormais sur une fourchette de dividende prévisionnel estimée entre 14,10 € et 14,90 € par part en jouissance pour l'exercice 2020, soit un TDVM compris entre 4,18 % et 4,42 % (voir page 2 du présent document). Votre SCPI distribuera d'ailleurs fin juillet un acompte sur dividende de 3,39 € par part ayant pleine jouissance au titre du second trimestre 2020.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 15 juin 2020, 4 sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans la Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER, la Société Civile Immobilière ARTEMIS représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Laurent GRAVEY et Monsieur Yves PERNOT. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

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 - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du second trimestre 2020, 138 161 parts nouvelles ont été souscrites et 83 882 retirées, soit une collecte brute de 46 560 257 € et une collecte nette de retraits de 21 118 846 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2020 est de **35 460** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 138 161 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	21 000 472 €
Prime d'émission :	25 559 785 €
Montant collecté :	46 560 257 €

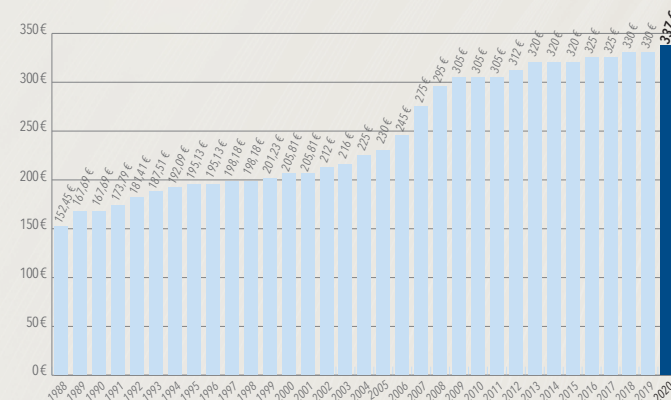
	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2019					9 842 883	1 496 118 216	3 317 051 571
1 ^{er} trimestre 2020	360 201	79 128	1 700	0	10 123 956	1 538 841 312	3 411 773 172
2 ^{ème} trimestre 2020	138 161	83 882	157	0	10 178 235	1 547 091 720	3 430 065 195
Total	498 362	163 010	1 857	0	10 178 235	1 547 091 720	3 430 065 195

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 10 juin 2019
Valeur nominale	152,00 €
Prime d'émission	185,00 €
Prix de souscription	337,00 €
Commission de souscription	-33,70 €
Prix de retrait	303,30 €

Pour rappel, le prix de souscription est passé de 330 € à 337 € le 10 juin 2019 (+2,1 %). La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2019 s'élève à 337,60 €

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

(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 €	-	Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	4,50 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	15,12 €	-	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,38 €	-	-
Dividende annuel par part ⁽³⁾	15,50 €	entre 14,10 € et 14,90 €	-
Taux de distribution ⁽⁴⁾	4,64 %	-	-

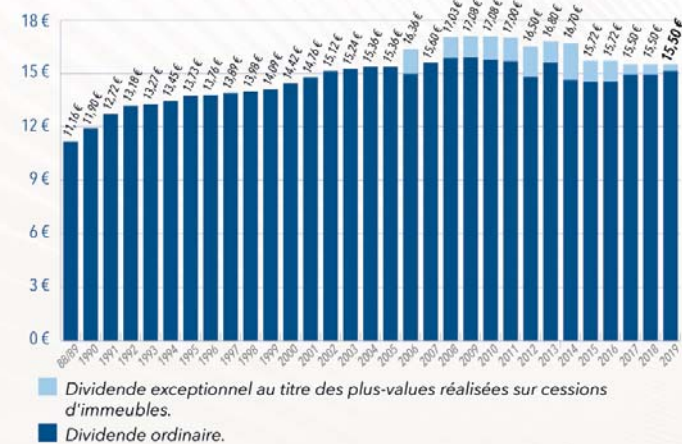
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^{ème} trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^{ème} trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants 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 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



Dans le contexte actuel, les estimations de performances sont nécessairement plus difficiles et aléatoires qu'en temps normal. La Société de Gestion indique toutefois une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2020 au mieux de ses connaissances à la date du 21 juillet 2020 (soit entre 14,10 € et 14,90 € par part), fourchette qui pourra bien entendu être ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2020, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de **3,39 € pour une part de pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,34 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,30 € 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 n'a réalisé aucune acquisition.

Pour rappel, votre Société de Gestion avait pris la décision de suspendre les investissements en cours dès le mois d'avril à la suite du déclenchement de la crise sanitaire. Cette mesure, associée à la trésorerie disponible de votre SCPI (168 M€ au 30 juin 2020) permet d'évaluer sereinement les impacts de la crise et d'être pleinement en position de saisir de nouvelles opportunités dans un marché post COVID-19.

À ce titre, votre SCPI est d'ailleurs engagée dans des investissements pour un montant total de 50 M€ (notamment un immeuble de bureaux à Amsterdam entièrement loué à un locataire de premier plan avec un bail ferme de longue durée, ainsi que des investissements indirects dans le secteur de la logistique).

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont porté sur sept actifs, dont cinq vacants, faisant ressortir un prix net vendeur global de 11,3 M€, supérieur aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019 (+15,6 %) et une plus value (nette de fiscalité) totale de 0,5 M€ :

- Une surface de bureaux de 2 033 m² à Tremblay a été cédée pour un prix de 4 200 K€, dégageant une moins value de 243 K€ ;
- Une surface commerciale de 2 707 m² à Marseille a été cédée pour un prix de 4 000 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 689 K€ ;
- Une surface de bureaux vacante de 2 513 m² à Lognes a été cédée pour un prix de 1 700 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 108 K€ ;
- Une surface de bureaux vacante de 205 m² à Saint-Germain-en-Laye a été cédée pour un prix de 204 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 3 K€ ;
- Un logement vacant de 48 m² à Paris a été cédé pour un prix de 420 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 354 K€ ;
- Une surface de bureaux vacante de 192 m² à Marseille a été cédée pour un prix de 409 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 114 K€ ;
- Une surface commerciale vacante de 343 m² à Tourcoing a été cédée pour un prix de 896 K€, dégageant une moins value de 546 K€.

Les arbitrages réalisés sur le premier semestre 2020 se résument de la manière suivante :

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
12 915 700 €	1 185 956 €	11 209 955 €	+ 15,2 %

Au 30 juin 2020, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant total de 18 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

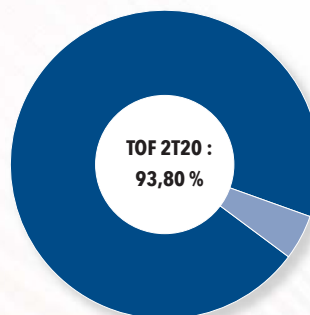
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen s'établit en légère progression à **93,80 %** au second trimestre 2020. Pour rappel, le ratio du Taux d'Occupation Financier ("TOF") est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

3T19	4T19	1T20	2T20
94,79 %	94,67 %	93,61 %	93,80 %

La quote-part dûe aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,06 %.

Le taux d'occupation physique moyen du second trimestre 2020 des locaux s'établit à 91,84 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles s'ils étaient loués. Au 30 juin 2020, la vacance est répartie sur 261 unités locatives.



LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation financier **93,80 %**
Sous franchise ou palier **0,22 %**

LOCAUX VACANTS

Sous promesse de vente **0,33 %**
En travaux **0,43 %**
En recherche de locataires **4,79 %**
Investissements indirects **0,42 %**

GESTION LOCATIVE

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

Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	41	63 607 m ²	6 283 968 €	6 014 691 €
Relocations	35	9 388 m ²	1 361 257 €	1 381 729 €
Déspecialisations	2	282 m ²	158 125 €	155 756 €
TOTAL	77	73 277 m²	7 803 350 €	7 552 177 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée	-	-	-	43 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 29 938 149 €.

RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

La baisse des loyers de renouvellement s'explique par la prise d'effet des nouveaux baux sur plusieurs sites de province avec une enseigne de distribution alimentaire en contrepartie d'un allongement des durées fermes de ceux-ci.

RELOCATIONS DU TRIMESTRE

- 12 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 1 821 m² ;
- 7 surfaces de bureaux pour 2 210 m² ;
- 4 moyennes surfaces de périphérie pour 3 541 m² ;
- 7 cellules de galeries commerciales pour 1 576 m² ;
- 5 habitations pour 239 m².

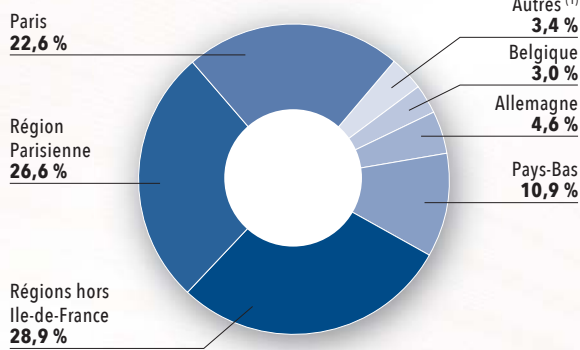


Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2020

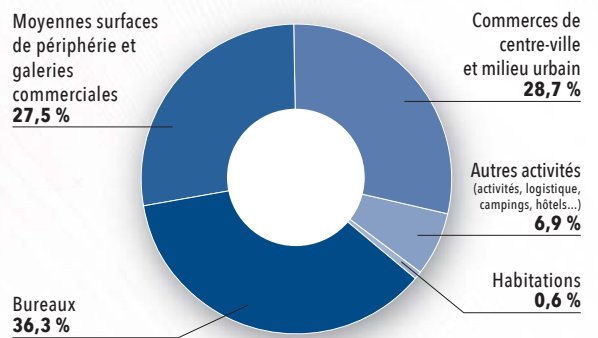
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
3 172 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 JUIN 2020

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen d'emprunts au 30 juin 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
412,1 M€	13,0 %	1,76 %	95,4 %	4,6 %	9 ans et 6 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 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° 20-06 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

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 : ☐ FCP SOFIDY Sélection 1 ☐ SCPI EFIMMO 1 ☐ SCPI IMMORENTE 2
☐ SCPI SOFIPRIME ☐ SCPI IMMORENTE ☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____