

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2024 ► N° 141
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2024

Chers Associés,

Ce début d'année 2024 est marqué par des volumes de transactions particulièrement faibles sur tous les marchés immobiliers. Mais au-delà de cet attentisme apparent, une meilleure visibilité et les conditions d'une reprise des transactions apparaissent. Nous sommes convaincus chez Sofidy que la période offre désormais un bon timing pour investir, pour les acteurs qui en ont les moyens et qui sauront saisir les réelles opportunités offertes par le marché.

Dans ce contexte, les investissements réalisés au cours du 1^{er} trimestre 2024 marquent clairement le retour d'IMMORENTE à l'achat de façon extrêmement disciplinée et opportuniste. Avec près de 93 M€ investis, principalement au travers de la prise d'une participation significative dans le centre commercial O'Parinor en région parisienne, IMMORENTE a déployé sur le 1^{er} trimestre 2024 presque autant de capitaux que sur l'ensemble de l'année 2023, le tout en faisant ressortir un taux de rendement⁽²⁾ à l'achat attractif de plus de +10 %. La stratégie d'IMMORENTE initiée il y a plus de 18 mois, visant à limiter fortement ses investissements et à constituer des réserves de trésorerie (275 M€ à fin mars 2024) la met en bonne position pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement génératrices de performance.

Grâce notamment à la forte granularité de son patrimoine, votre SCPI affiche de bonnes performances opérationnelles au 1^{er} trimestre⁽³⁾ avec un taux de recouvrement des loyers et des charges de 91 %⁽⁴⁾ et un taux d'occupation financier s'élevant à 93 %. Par ailleurs une trentaine de relocations ont été signées sur le trimestre, avec des nouveaux loyers en hausse de plus de +10 %, soulignant l'agilité des équipes à créer de la valeur grâce à une gestion active du patrimoine, en témoigne également la réhabilitation exemplaire de l'immeuble Carré Vauban à Villeneuve d'Ascq, permettant une augmentation de +54 %⁽⁵⁾ de la valeur locative après rénovation.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel entre 16,00 € et 17,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel⁽⁶⁾ 2024 brut de fiscalité compris entre 4,85 % et de 5,15 %. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 3,51 € par part ayant pleine jouissance.

Votre Société de Gestion accorde beaucoup d'importance à la liquidité du marché des parts et demeure très investie pour restaurer l'équilibre entre le marché des souscriptions et des retraits au plus vite.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,2 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 2,8 %.

⁽²⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

⁽⁴⁾ Taux de recouvrement du 1^{er} trimestre 2024 au 23/04/2024.

⁽⁵⁾ Augmentation du flux locatif calculé sur la base du loyer de relocation et de la valeur locative de marché sur les surfaces en cours de relocation.

⁽⁶⁾ Cette distribution prévisionnelle est arrêtée sur la base d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

+ 5,00 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2023⁽¹⁾

+ 9,37 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DÉCEMBRE 2023

93,03 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

4 392 M€
CAPITALISATION
AU 31 MARS 2024

1 054
NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2024

48 051
NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2024

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



Le patrimoine d'Immorente

À RETENIR
AU 31 MARS 2024

3 879 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'IMMORENTE

1 054
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
2 906 UNITÉS LOCATIVES

Diversifier pour mieux épargner

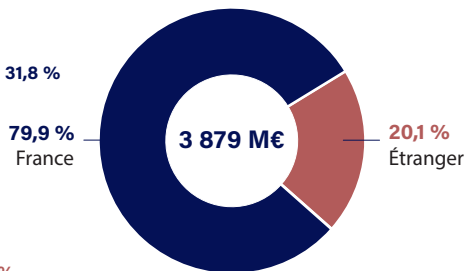
Immorente attache une grande importance à la diversification du patrimoine et à la mutualisation des risques. Depuis plus de 30 ans, Immorente investit dans un patrimoine diversifié et mutualisé, dans les principales typologies d'immobilier locatif en France, au Royaume-Uni, en Irlande, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique : murs de commerces, de bureaux, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, et résidentiel, en privilégiant la qualité des emplacements dans les principales métropoles européennes.

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2024

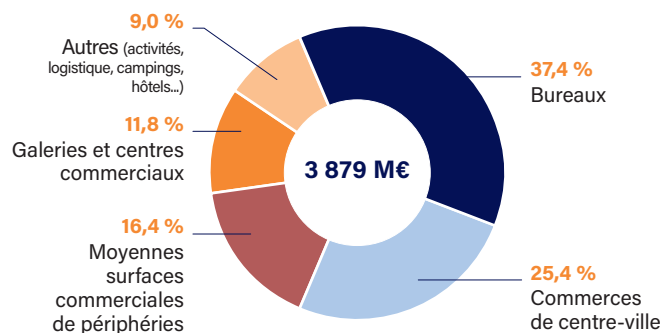
France :
Paris Centre **23,4 %**
Grand Paris **24,6 %**
Métropoles françaises **31,8 %**

Étranger :
Pays-Bas **8,2 %**
Allemagne **4,6 %**
Belgique **3,1 %**
Royaume-Uni **2,9 %**
Irlande **0,6 %**
Reste de l'Europe **0,8 %**

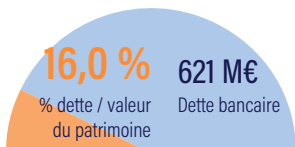


Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 mars 2024



Point sur l'endettement au 31 mars 2024



4 ans et 10 mois
Maturité moyenne de la dette,
dont 75 % amortissable

Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

GOVERNANCE
ET INVESTISSEMENT
RESPONSABLE



CHANGEMENT
CLIMATIQUE
ET BIODIVERSITÉ



DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE



SATISFACTION CLIENT
ET RELATION AVEC
LES PARTIES
PRENANTES
EXTERNNES



Les investissements du trimestre

Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Votre SCPI a investi **93 M€** depuis le début d'année, à travers cinq acquisitions, **générant une rentabilité immédiate moyenne de 10,1 %^(*)**. IMMORENTE a en particulier participé à hauteur de 37,5 % à l'acquisition du centre commercial O'Parinor situé à Aulnay-sous-Bois (93) pour un montant de **76,7 M€** (soit 2 966 €/m² net vendeur). Cet actif est un des 10 centres commerciaux les plus importants d'Ile-de-France avec 11 millions de visiteurs par an, et possède une localisation stratégique qui sera encore renforcée avec l'arrivée du Grand Paris Express (à partir de 2026). L'actif détient 188 boutiques, 14 salles de cinéma et 4 062 places de stationnement sur 4 niveaux. Les boutiques sont composées à 79 % d'enseignes nationales et internationales (FNAC, Decathlon, Primark, H&M, ZARA, Dart, Intersport, C&A...). IMMORENTE a également investi dans un actif de commerce historique place du Capitole à Toulouse, pour **14,3 M€** (soit 3 031 €/m² net vendeur). Un ensemble 100% occupé par deux locataires : C&A et La Grande Récré.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Diversifié	NIAM Nordic Core Plus III	Multilocataires	n.d	768 725 €	12/01/2024 & 12/02/2024
Habitation	Villejuif - 43 rue du Docteur Paul Laurens	Colive / Coliving	390 m ²	1 110 952 €	08/02/2024
Commerce	Centre Commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois	189 locataires	25 857 m ²	76 687 500 €	27/02/2024
Commerce	Toulouse - 7 Place du Capitole	C&A et La Grande Récré Prêt-à-porter et vente de jouets	4 726 m ²	14 326 665 €	06/03/2024
			31 363 m²	92 893 842€	

Au 31 mars 2024, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 33 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 275 M€ votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives. Dans l'attente de son déploiement, la trésorerie disponible de votre SCPI fait l'objet d'une gestion active avec une rémunération à l'heure actuelle de plus de 4 %.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois



7 place du Capitole - Toulouse

À RETENIR

93 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

5

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

31 363 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

33 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/03/2024

* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la société de gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage alignés avec la stratégie d'investissement.

Les arbitrages du trimestre se sont élevés à 3,9 M€ net vendeur reflétant des prix de vente supérieurs en moyenne de +16 % par rapport aux valeurs d'expertises, et ont généré une plus-value nette de fiscalité de 0,7 M€.

Les arbitrages depuis le début de l'année :

2

Actifs vendus

3,9 M€

Prix de vente total

3,3 M€

Valeur d'expertise au 31/12/2023

+ 16 %

Prix de vente vs. Valeur d'expertise

672 K€

Plus-values totales (nettes de fiscalité)

3,8 M€

Projets de cessions engagés au 31/03/2024

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'année 2024 sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	19	11 118 m ²	2 435 646 €	2 010 926 €
Relocations	32	16 573 m ²	3 150 375 €	3 485 528 €
TOTAL	51	27 692 m²	5 586 021 €	5 496 454 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 51 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant près de 27 692 m², et reflétant des loyers de relocation et renouvellement en légère baisse de -1,6 % à périmètre constant.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Clichy (92) - rue Henri Barbusse :

Renouvellement partiel sur 3 286 m² d'un immeuble de bureaux détenu à 75 % par IMMORENTE et loué à une entreprise de conception d'emballages de parfums pour un loyer annuel de 657 K€ (quote-part d'IMMORENTE), soit une baisse de -14 % par rapport au loyer précédent à périmètre constant.

Paris (12^{ème}) - avenue Daumesnil :

Relocation d'une surface mixte bureaux/activité de 1 537 m² à une entreprise dans le domaine de l'impression, pour un loyer annuel de 841 K€, soit une hausse de +27 % par rapport au loyer précédent, sur une durée ferme de 6 ans.

Boulogne (92) - Quai Alphonse Gallo :

Relocation d'un immeuble de bureaux de 1 728 m² à une maison d'édition pour un loyer annuel de 613 K€, soit une hausse de +5 % par rapport au loyer précédent.

Cesson (77), Gonfreville l'Orcher (76), Vigneux sur Seine (91) et Albi (81) :

Renouvellement de 4 cellules de galeries commerciales d'un total de 539 m² dans le cadre d'une négociation globale avec l'enseigne de vente de cosmétiques et de soins Yves Rocher pour un loyer total de 233 K€ soit une baisse de -33 % par rapport au total précédent. Cette baisse reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché et la sécurisation d'une enseigne nationale dans ces galeries commerciales, permettant de renforcer l'attractivité globale des sites.

Nice (06) - rue Jean Médécin :

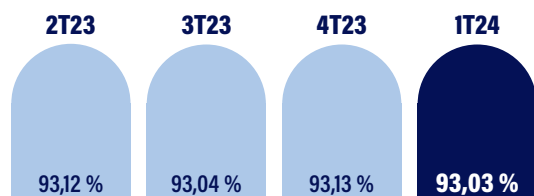
Relocation d'un commerce de centre-ville de 320 m² à une enseigne de vente de cosmétiques pour un loyer annuel de 180 K€, soit une hausse de +30 % par rapport à l'ancien loyer.

Principales libérations du trimestre

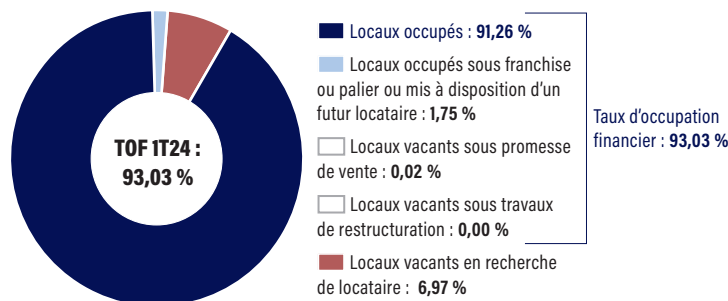
Les principales libérations du trimestre concernent une surface de centre commercial de 1 416 m² située à Toulouse (31) représentant un loyer annuel de 172 K€, et un plateau de bureaux de 524 m² situé avenue du Général de Gaulle à Versailles (78) représentant un loyer annuel de 153 K€ pour IMMORENTE.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2024 s'établit à 93,03 %, en légère diminution par rapport au trimestre précédent.



Au 31 mars 2024, la vacance est répartie sur 386 unités locatives.



58 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2024

* Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est 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.

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre



Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 3,46 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
1 ^{er} trimestre	3,51 €	3,51 €
2 ^e trimestre	3,51 €	-
3 ^e trimestre	3,51 €	-
4 ^e trimestre	4,83 €	-
Dividende ordinaire	15,36 €	-
Dividende exceptionnel	1,17 €	-
Dividende annuel	16,53 €	Entre 16,00 € et 17,00 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2024 **entre 16,00 € et 17,00 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,85 % et 5,15 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2023 :



Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution de 5,00 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,86 % net de fiscalité⁽²⁾.

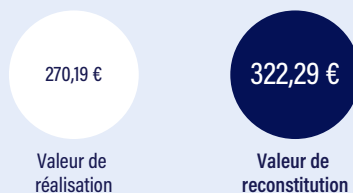
⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 12 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 2,8 %.

⁽²⁾ Dividende au titre de l'année N, avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière, payée par la SCPI, rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de part

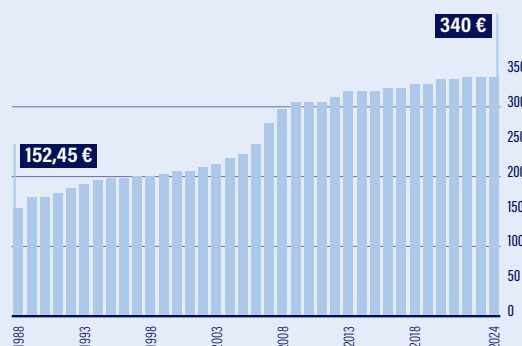
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2023



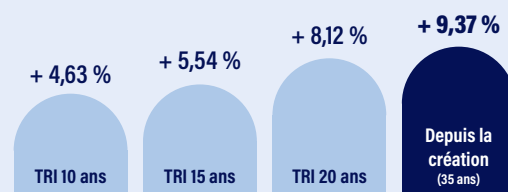
Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier



Performances à long terme de ma SCPI

au 31 décembre 2023



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). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 1^{er} mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI du 1^{er} février 2024 au 31 juillet 2024

340 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'IMMORENTE pour tout nouvel associé depuis le 1 novembre 2021

306 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART D'IMMORENTE Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

22 976 180 €
MONTANT COLLECTÉ

20 678 562 €
MONTANT RETIRÉ

4 391 594 360 €
CAPITALISATION AU 31/03/2024

1 963 301 008 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2024 (VS 1 963 301 008 € AU 31/12/2023)

12 916 454
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2024

67 577
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

67 577
PARTS RETIRÉES

226 006
PART EN ATTENTE AU 31/03/2024

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Diversifiée à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1988
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	KPMG Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

À noter!

L'Assemblée Générale annuelle d'IMMORENTE se tiendra le 6 juin 2024 à 10h au 83 avenue Marceau à Paris 16^{ème} (centre de conférence L'Apostrophe). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance ou donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).



La politique de souscription et de retraits

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

Nous vous informons que le délai de jouissance de votre SCPI sera temporairement raccourci, à compter du 1^{er} février 2024 et jusqu'au 31 juillet prochain, au 1^{er} jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

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 dans les quinze (15) jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la société de gestion 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.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.