

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2025 ► N° 145
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2025

Chers Associés,

Dans un environnement macro-économique et géopolitique qui offre très peu de visibilité, la courbe des taux d'intérêts continue d'évoluer, avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs annoncée le 17 avril par la Banque Centrale Européenne (le taux de dépôt baisse de 25 points de base pour la 7^{ème} fois en moins de 10 mois depuis son plus haut avant l'été 2024, soit désormais 2,25 % versus 4,00 % début 2024) et quelques tensions sur les taux longs européens du fait des contraintes budgétaires qui s'annoncent. A cela s'ajoute une très forte volatilité sur l'ensemble des marchés financiers internationaux. Ce contexte crée un environnement favorable à l'investissement immobilier qui présente de solides atouts pour rejouer son rôle de valeur refuge et se démarquer dans l'univers des solutions patrimoniales proposées aux épargnants.

Votre SCPI IMMORENTE entend profiter de ce bon point d'entrée pour continuer à augmenter et diversifier son patrimoine avec près de 147 M€ d'investissements engagés en France, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Italie, affichant un rendement moyen net à l'acquisition autour de 7,3 % ⁽¹⁾. Les investissements sont diversifiés entre plusieurs typologies, incluant le logement, les galeries et centres commerciaux, l'hôtellerie ainsi que les moyennes surfaces commerciales de périphérie.

Au cours du trimestre, plusieurs cellules commerciales situées à Lyon (69) devant la gare Part-Dieu ont été livrées, elles avaient été acquises via une Vente en Etat Futur d'Achèvements (VEFA) en 2021 pour 29,4 M€. Elles font partie d'un projet urbain de réaménagement plus global de la gare et de son environnement. Idéalement localisée au cœur du flux piéton, cette opération illustre la stratégie de votre SCPI de se positionner sur des emplacements au cœur de la centralité.

La société de gestion a réalisé 56 actes de gestion au cours du trimestre, et travaille activement sur le redressement du taux d'occupation financier de votre SCPI qui fléchit à 91,36 % ⁽²⁾.

Les performances de la SCPI, le plein effet des investissements réalisés en 2024 et les investissements prévus en 2025 permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel entre 15,50€ et 16,50€ par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025 ⁽³⁾, avec un objectif de taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité ⁽⁴⁾ de 5,00 %.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

⁽¹⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽²⁾ Taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2025

⁽³⁾ Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽⁴⁾ 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 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 5,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

+ 5,04 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2024⁽⁴⁾

+ 9,35 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DÉCEMBRE 2024

91,36 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

4 391 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2025

993

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2025

49 318

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2025

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

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 commerce, 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.

À RETENIR
AU 31 MARS 2025

3 942 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'IMMORENTE

993
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
2 967 UNITÉS LOCATIVES

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

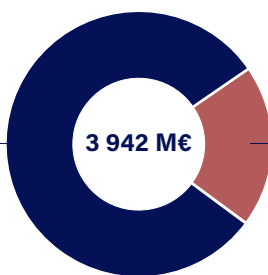
En valeur au 31 mars 2025

France :
Paris Centre **22,5 %**
Grand Paris **25,1 %**
Métropoles françaises **32,7 %**

Étranger :
Pays-Bas **7,9 %**
Allemagne **4,5 %**
Belgique **3,0 %**
Royaume-Uni **2,9 %**
Irlande **0,6 %**
Reste de l'Europe **0,8 %**

80,3 %
France

19,7 %
Étranger



Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 mars 2025

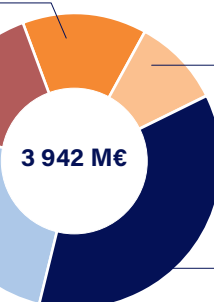
13,7 %
Galeries et centres
commerciaux

16,3 %
Moyennes surfaces
commerciales de
périphéries

24,1 %
Commerces
de centre-ville

9,5 %
Autres :
Camping 3,0 %
Hôtel 2,9 %
Habitation 1,2 %
Logistique 1,2 %
Activité 0,6 %
Cinéma 0,4 %
Santé 0,3 %

36,3 %
Bureaux



Point sur l'endettement au 31 mars 2025



14,8 % **583 M€**
% dette / valeur
du patrimoine Dette bancaire



2,29 %
Taux moyen des emprunts
99,6 % **0,4 %**
Taux fixe Taux variable



4 ans et 5 mois
Maturité moyenne de la dette,
dont 62 % amortissable



Les investissements du trimestre

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

Votre SCPI a investi 32,1 M€ au cours du premier trimestre 2025, à travers 3 opérations.

IMMORENTE a pris livraison de plusieurs cellules commerciales situées place Béraudier à Lyon (69) et accolées à la gare Part-Dieu. Ces cellules ont fait l'objet d'une Vente En État futur d'Achèvement signée en 2021 pour un montant total de 29,4 M€. Elles font partie du projet de réaménagement urbain global de la gare et de ses abords. Elles sont situées pour la majorité sous l'auvent monumental marquant le pôle multimodal nouvellement créé, au cœur du flux piéton entre la gare SNCF, le métro et le nouveau parking à vélo de 1 500 places. Une dernière cellule se trouve sur la place elle-même au pied de la tour *To Lyon* de 170m imaginée par l'architecte Dominique Perrault. Les travaux d'installation des locataires sont actuellement en cours pour une ouverture des commerces dans les prochains mois. IMMORENTE a par ailleurs étoffé son portefeuille de résidences de coliving avec l'acquisition d'une nouvelle maison située à Montreuil. Après travaux, elle sera exploitée par l'opérateur *Colive* avec qui la SCPI a conclu un accord de collaboration.

Type	Adresse	Locataire/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Divers	NIAM Nordic Core Plus III	Multilocataires	n.a	265 736 €	Multiples
Coliving	Montreuil (93) - 8 rue de l'Eglise	Colive	421 m²	2 453 450 €	24/01/2025
Commerce	VEFA Lyon Part Dieu (69) - Place Charles Béraudier	Multilocataires	2 348 m²	29 371 200 €	07/01/2024
			2 769 m²	32 090 386 €	

Au 31 mars 2025, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 146,8 M€ générant un rendement moyen net à l'acquisition de l'ordre de 7,3 %^(*), à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

À RETENIR
▼

32,1 M€

MONTANT INVESTI SUR LE
TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

3

NOMBRE D'ACQUISITIONS
SUR LE TRIMESTRE

2 769 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE
TRIMESTRE

146,8 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 31/03/2025

(*) 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.



Place Béraudier / Gare Part-Dieu - Lyon (69)

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 7,4 M€ net vendeur reflétant des prix de vente supérieurs en moyenne de +23 % par rapport aux valeurs d'expertises, et ont généré une plus-value brute de 3,2 M€. Au 31 mars 2025, la SCPI est engagée dans des promesses de vente pour un montant de 24,0 M€, dont une partie contribuera à générer de la plus-value.

Les arbitrages depuis le début de l'année :

6

Actifs
vendus

7,4 M€

Prix de vente
total

6,0 M€

Valeur d'expertise
au 31/12/2024

+ 23 %

Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

2,9 M€

Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

24,0 M€

Projets de cessions
engagés au 31/03/2025

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'année 2025 sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	20	50 174 m ²	3 926 003 €	3 671 700 €
Relocations	34	6 289 m ²	1 638 087 €	1 353 802 €
TOTAL	54	56 462 m²	5 564 090 €	5 025 502 €
Locations	2	268 m ²	-	180 750 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 56 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant 56 730 m². Les relocations et les renouvellements font ressortir des loyers en baisse de -9,7 % à périmètre constant mais permettent toutefois de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Négociation globale avec l'enseigne Jardiland :

Dans le cadre d'une négociation globale, renouvellement à l'enseigne Jardiland de 10 moyennes surfaces commerciales de périphérie réparties en France d'une surface totale de 47 116 m² pour un loyer annuel total de 2 873 K€, soit une baisse de -5,0 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché après plusieurs années de forte indexation. Les baux signés ont une durée ferme de 9 ans.

Lyon (69) - Place Béraudier/Gare Lyon Part Dieu :

Location d'une cellule commerciale livrée dans le cadre du projet de réaménagement de la place Béraudier à Lyon, d'une surface de 268 m², à une enseigne de restauration rapide, pour un loyer annuel de 167 K€. L'ouverture du restaurant est prévue dans les prochains mois.

Paris (12^{ème}) - Avenue Daumesnil :

Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 358 m², à une chambre de notaires, pour un loyer de 188 K€, soit une baisse de -3 % par rapport au loyer précédent qui avait bénéficié de fortes indexations sur la fin du bail.

Lyon (69) - Rue Bonnel :

Relocation d'un commerce de centre ville, d'une surface de 413 m², à une pharmacie, pour un loyer annuel de 95 K€, soit une hausse de +9% par rapport au loyer précédent.

Fougères (36) - Rue des Français Libres :

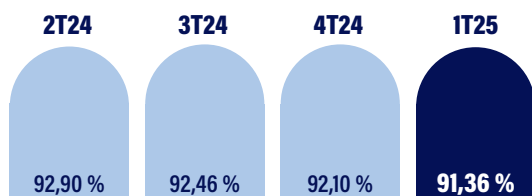
Renouvellement d'une pharmacie au sein d'une galerie de centre-commercial, d'une surface de 252 m², pour un loyer annuel de 86 K€, stable par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

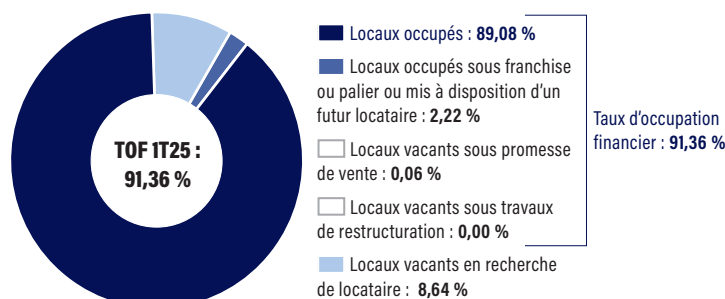
Les trois principales libérations du trimestre concernent la moitié d'un immeuble de bureaux situé en banlieue de Munich à Unterföhring (Allemagne), représentant un loyer annuel de 1 195 K€, un plateau de bureaux situé à la Défense (92) représentant un loyer annuel de 342 K€ et un immeuble de bureau situé à Guyancourt (78), représentant un loyer annuel de 328 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs contreparties afin de relouer ces surfaces.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2025 s'établit à 91,36 %, en diminution par rapport au trimestre précédent principalement du fait des libérations précédemment décrites.



Au 31 mars 2025, la vacance est répartie sur 415 unités locatives.



61,6 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2025

* 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 avril pour une part de pleine jouissance, soit 3,40 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 ^{er} trimestre	3,51 €	3,51 €
2 ^e trimestre	3,51 €	-
3 ^e trimestre	3,51 €	-
4 ^e trimestre	4,47 €	-
Dividende ordinaire	15,00 €	-
Dividende exceptionnel au titre des plus-values	0,89 €	-
Distribution de prime d'émission	0,75 €	-
Dividende annuel	16,64 €	<i>Entre 15,50 € et 16,50 €</i>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2024 **entre 15,50 € et 16,50 €** par part avec **un objectif de taux de distribution prévisionnel brut de fiscalité de 5,00 % (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 aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2024 :



Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 5,04 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,89 % 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 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 5,2 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 4,4 %, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % 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 31/12/2024

267,82 €

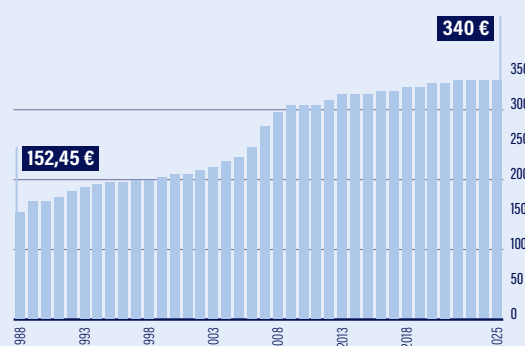
Valeur de réalisation

319,75 €

Valeur de reconstitution

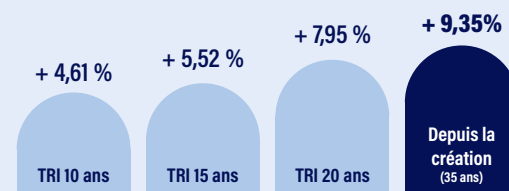
Historique du prix de souscription

au 31 mars 2025



Performances à long terme de ma SCPI

au 31 décembre 2024



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 jusqu'à la plus proche des deux dates : le 31 décembre 2025 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée.

340 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'IMMORENTE pour tout nouvel associé depuis le 1^{er} 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 :

21 395 520 €
MONTANT COLLECTÉ

19 255 968 €
MONTANT RETIRÉ

4 391 494 060 €
CAPITALISATION
AU 31/03/2025

1 963 256 168 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/03/2025
(VS 1 963 256 168 €
AU 31/12/2024)

12 916 159
NOMBRE DE PARTS
AU 31/03/2024

62 928
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

62 928
PARTS RETIRÉES

204 858
PARTS EN ATTENTE
AU 31/03/2025

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 5 juin 2025 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).



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois (93)
Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

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 est temporairement raccourci, depuis le 1^{er} février 2024 et jusqu'au 31 décembre 2025 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée, 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.