

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 146
Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au 1^{er} semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières, qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI IMMORENTE réalisés à mi-année, ont conduit à **une hausse de la valeur du patrimoine de +1,4 % sur 6 mois**. Cette évolution positive met en valeur la qualité des actifs détenus en portefeuille et la politique d'investissement rigoureuse de votre SCPI.

Votre SCPI continue à augmenter et à diversifier son patrimoine avec près de 121 M€ investis depuis le début de l'année en France, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Italie, avec un taux de rendement moyen immédiat de 7,0 %⁽¹⁾. Au cours du deuxième trimestre IMMORENTE a notamment investi près de 28,4 M€ en prenant une participation dans un centre commercial de centre-ville situé à Zoetermeer aux Pays-Bas.

En parallèle, IMMORENTE continue sa politique d'arbitrage dynamique, réalisant un volume de cessions de plus de 24 M€ sur ce deuxième trimestre à des prix de vente supérieurs en moyenne de +4% par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024. Ces ventes ont permis de générer près de 8 M€ de plus-values nettes distribuables.

La société de gestion a réalisé 49 actes de gestion locative au cours du trimestre, et travaille activement en vue de faire progresser les loyers de votre SCPI, le taux d'occupation financier moyen de votre SCPI au deuxième trimestre 2025 s'élève à 91,37 %.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel⁽²⁾ comprise entre 15,50 € et 16,50 €⁽²⁾ par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2025, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité⁽³⁾ compris entre 4,80 % et de 5,00 %⁽²⁾. L'acompte sur dividende du 2^{ème} trimestre s'établit à 3,51 € par part ayant pleine jouissance.

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⁾ 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.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

+ 5,04 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2024⁽⁴⁾

+ 5,04 %

PERFORMANCE GLOBALE 2024⁽⁴⁾

+ 9,35 %

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

91,37 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

4 391 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2025

991

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2025

49 536

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 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

À RETENIR
AU 30 JUIN 2025

4 060 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'IMMORENTE

991
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
3 134 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, en Belgique et en Italie : 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.

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2025

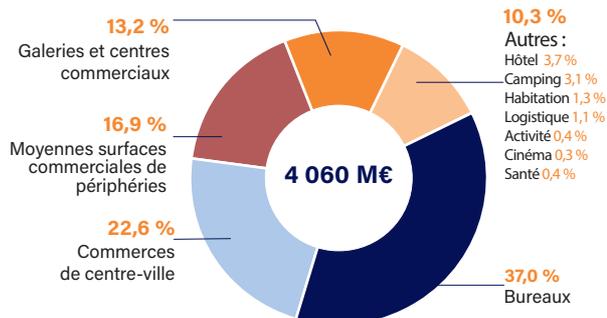
France :
Paris Centre 22,3 %
Grand Paris 24,5 %
Métropoles françaises 32,0 %

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



Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 juin 2025



Point sur l'endettement au 30 juin 2025



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.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2025, votre SCPI a procédé à l'acquisition de six actifs (France, Italie, Pays-Bas et Royaume-Uni) pour un montant total de 89,3 M€ et un taux de rendement moyen de 7,5%^(*) :

- Une participation, à hauteur de 80 % au côté d'un autre fonds géré par Sofidy, à l'acquisition de l'ensemble commercial **Warwickshire Retail Park à Coventry (Royaume-Uni)**. Construit en 2013, l'actif comprend 25 unités commerciales et dispose de 376 places de parking. Il est loué à des enseignes d'envergure (M&S, Boots, H&M, ...).
- Un **hôtel quatre étoiles** situé dans le centre-ville de **Bologne (Italie)**. L'établissement, exploité par Carlton, dispose de 236 chambres et est reconnu pour son emplacement stratégique dû à sa proximité avec le centre historique, la gare (500 m) et l'aéroport (15 min).
- Une participation, à hauteur de 17 %, à l'acquisition du **centre commercial de cœur de ville Stadshart Zoetermeer, à proximité de La Haye (Pays-Bas)**. Cet actif mixte comprend principalement un ensemble de rues commerçantes, des parkings et dans une faible mesure quelques espaces de bureaux. Avec plus de 59 000 m² de surfaces locatives, près de 110 enseignes nationales et internationales (Primark, H&M, JD Sport, Media Markt, Albert Heijn, Hema ou encore Kruidvat...) et plus de 8 millions de visiteurs annuels, Stadshart Zoetermeer est une destination commerciale incontournable et résiliente, ancrée dans une agglomération dynamique en forte croissance.

Type	Adresse	Locataire/Activités	Surface ⁽¹⁾	Prix d'acquisition frais inclus ⁽¹⁾	Date d'acquisition
Commerce	Coventry - 1c Kynner Way, Binley	25 locataires	10 963 m ²	23 488 155 €	08/04/2025
Commerce	Paris (75) - Rue de Rennes	Benetton	191 m ²	971 798 €	15/04/2025
Coliving	Alfortville (94) - 37 Rue de Rome	Colive	200 m ²	970 900 €	15/04/2025
Hôtel	Bologne - Via Montebello, 8	Carlton	17 134 m ²	34 372 500 €	17/04/2025
Coliving	L'Haÿ les Roses (92) - 31 rue des Tulipes	Colive	421 m ²	1 076 205 €	27/05/2025
Commerce	Zoetermeer - Stadshart	129 locataires	10 138 m ²	28 406 745 €	17/06/2025
Total			39 047 m²	89 286 303 €	

⁽¹⁾ Quote-Part d'IMMORENTE

Au 30 juin 2025, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 82,5 M€ générant un rendement moyen net à l'acquisition de l'ordre de 6,0 %^(*), à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.



Bologne (Italie) - Hôtel Carlton



Zoetermeer (Pays-Bas) - Stadshart

À RETENIR

89,3 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

6

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

39 047 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

82,5 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2025

(*) 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.

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 24,2 M€ net vendeur reflétant des prix de vente supérieurs en moyenne de +4 % par rapport aux valeurs d'expertises, et ont généré une plus-value brute de 9,1 M€. Au 30 juin 2025, la SCPI est engagée dans des promesses de vente pour un montant de 16 M€.

Les arbitrages depuis le début de l'année :

14

Actifs vendus

31,6 M€

Prix de vente total

29,5 M€

Valeur d'expertise au 31/12/2024

+ 7 %

Prix de vente vs. Valeur d'expertise

11,4 M€

Plus-values totales (nettes de fiscalité)

16 M€

Projets de cessions engagés au 30/06/2025

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 30 juin 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	34	70 535 m ²	6 492 545 €	5 589 297 €
Relocations	61	14 381 m ²	3 765 506 €	3 186 069 €
TOTAL	95	84 916 m²	10 258 051 €	8 775 365 €
Locations	10	1 057 m ²	-	367 795 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 105 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant 85 973 m². Les relocations et les renouvellements font ressortir des loyers en baisse de -15,4 % à périmètre constant (réalignement sur des valeurs locatives de marché après des années de forte inflation et donc permettent de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes). Certaines relocations à la baisse peuvent concerner des locaux vacants depuis longtemps et situés dans des environnements commerciaux qui se sont dégradés, elles constituent donc de bonnes nouvelles pour le résultat de votre SCPI.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Paris (9^{ème}) - Rue Le Peletier :

Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 579 m², à une société de Co-working, pour un loyer de 377 K€, soit une hausse de +14% par rapport au loyer précédent.

Le Chesnay (78) - Centre Commercial Parly 2 :

Relocation d'une cellule commerciale d'une surface de 158 m², à une enseigne d'opticien, pour un loyer annuel de 130 K€, stable par rapport au loyer précédent.

Toulouse (78) - Route de Saint Simon :

Relocation d'une surface commerciale de 1 800 m², à une enseigne de supermarché, pour un loyer de 63 K€, soit une baisse de -56% par rapport au loyer précédent. Malgré un loyer en baisse, cette relocation permet de redynamiser un site qui présentait une vacance structurelle.

Rotterdam (Pays-Bas) - Zuidplein Hoog :

Relocation d'une cellule commerciale d'une surface de 1 038 m², à une enseigne de prêt-à-porter, pour un loyer de 350 K€, soit une hausse de +24 % par rapport au loyer précédent.

Schwentinental (Allemagne) - Gutenbergstraße :

Renouvellement d'une moyenne surface de périphérie, d'une surface de 10 198 m², à une enseigne de bricolage pour un loyer annuel de 450 K€, soit une baisse de -49 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché après des années de forte indexation et la sécurisation d'une enseigne nationale.

Alkmaar (Pays-Bas) - Langestraat :

Renouvellement d'une cellule commerciale d'une surface de 580 m² située en centre ville, à une enseigne de prêt à porter, pour un loyer annuel de 280 K€, soit une baisse de -16 % par rapport au loyer précédent, et un locataire sécurisé sur une durée ferme de 5 ans.

Principales libérations du trimestre

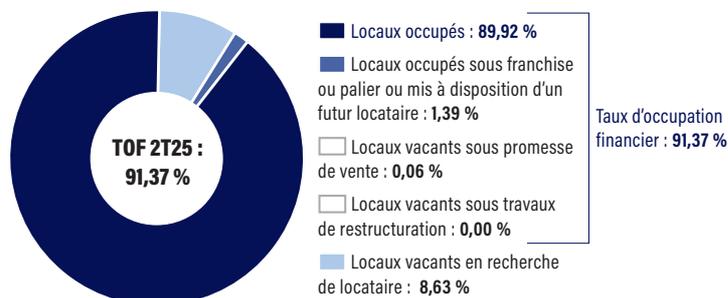
Les trois principales libérations du trimestre concernent la moitié d'un immeuble de bureaux situé en banlieue de Munich à Unterföhring (Allemagne), représentant un loyer annuel de 1 195 K€, un plateau de bureaux situé à la Défense (92) représentant un loyer annuel de 342 K€ et un immeuble de bureau 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 deuxième trimestre 2025 s'établit à 91,37 %, en diminution par rapport au trimestre précédent principalement du fait des libérations précédemment décrites.



Au 30 juin 2025, la vacance est répartie sur 409 unités locatives.



59,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIEME 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 juillet 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 €	3,51 €
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 2025 **entre 15,50 € et 16,50 €** par part avec **un objectif de taux de distribution prévisionnel brut de fiscalité compris entre 4,80 % et 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 en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la performance 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⁾.

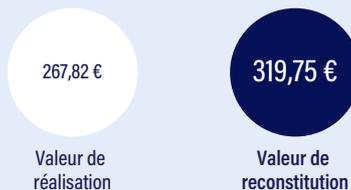


La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024



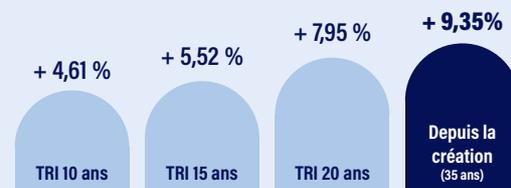
Historique du prix de souscription

au 30 juin 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.

⁽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 52 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 44 %, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 28 %.

⁽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.

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'IMMOYENTE pour tout nouvel associé depuis le 1^{er} novembre 2021.

306 €

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

▼ **17 288 320 €**
MONTANT COLLECTÉ

15 559 488 €
MONTANT RETIRÉ

4 391 494 060 €
CAPITALISATION
AU 30/06/2025

1 963 256 168 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/06/2025
(VS 1 963 256 168 €
AU 31/12/2024)

12 916 159
NOMBRE DE PARTS
AU 30/06/2025

50 848
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

50 848
PARTS RETIRÉES

201 529
PARTS EN ATTENTE
AU 30/06/2025

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 !

Lors de l'Assemblée Générale annuelle d'IMMORENTE du 5 juin 2025, quatre sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Ont été réélus, Monsieur Olivier BLICQ, Madame Françoise LEROY, Monsieur Patrick CALMET et la Société SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER; Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.



La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 1 part.

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. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.
- 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.