

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**IMMORENTE**  
SCPI DIVERSIFIÉE  
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 139

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023

Chers Associés,

La période chahutée que connaissent les marchés immobiliers à la suite de la hausse rapide et significative des taux d'intérêt se poursuit depuis cet été. Dans ce contexte votre SCPI IMMORENTE affiche une bonne résilience grâce à la très forte granularité de son patrimoine, la qualité des emplacements de ses actifs et la politique d'investissement disciplinée menée depuis 35 ans.

Les travaux de valorisation immobilière menés à mi-année conjointement par des experts externes et par nos valorisateurs internes, ont fait ressortir une baisse limitée de la valeur du portefeuille immobilier de -2,5 % à périmètre constant par rapport à fin 2022. Sur la base de ces travaux, votre Société de Gestion a décidé début septembre de maintenir le prix de la part inchangé. Ces travaux de valorisation seront mis à jour dans le cadre de la campagne d'expertise immobilière en cours pour le 31 décembre 2023.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI confirme son attractivité avec une collecte brute de 60 M€ portant à 342 M€ la collecte brute totale depuis le début de l'année et collecte nette à 241 M€. Par ailleurs, la liquidité du marché des parts de votre SCPI était à nouveau assurée au 30 septembre 2023.

Forte de cette collecte et d'une grande prudence dans notre politique d'investissement ces derniers mois, votre SCPI bénéficie d'une trésorerie disponible de 380 M€ à fin septembre 2023, qui permet de se positionner de façon opportuniste sur des actifs à prix décotés, construisant ainsi les plus-values et la performance de demain.

Votre SCPI a réalisé trois cessions sur le trimestre pour un montant total de 11 M€, supérieur de 27 % aux dernières valeurs d'expertise. Cette performance témoigne de la capacité de votre SCPI à créer de la valeur dans un contexte de marché compliqué. A ce titre, il est intéressant de noter que les cessions réalisées au cours des cinq dernières années affichent un prix de vente supérieur de +17 % en moyenne aux valeurs d'expertise.

Concernant la gestion locative, votre SCPI a procédé à 159 relocations et renouvellements depuis le début de l'année et affiche de solides performances immobilières avec un taux d'occupation financier de 93,04 % sur le 3<sup>ème</sup> trimestre et un taux de recouvrement de 96,7 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023. L'environnement inflationniste actuel bénéficie à IMMORENTE grâce à l'indexation des loyers, ainsi qu'au placement de sa trésorerie excédentaire (à 4,3 % en moyenne à fin septembre 2023).

**Ces bonnes performances permettent de confirmer une fourchette de dividende annuel<sup>(2)</sup> entre 15,80 € et 16,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2023 brut de fiscalité<sup>(1)</sup> compris entre 4,80 % et 5,00 %. L'acompte de dividende du troisième trimestre s'établit à 3,51 € par part ayant pleine jouissance.**

Nous vous remercions de votre confiance.

**La Société de gestion.**

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 5,7%.

<sup>(2)</sup> Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel 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.

**+ 4,82 %**  
TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(1)</sup>

**+ 9,40 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
AU 31 DECEMBRE 2022

**93,04 %**  
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**4 391 M€**  
CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

**1 049**  
NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

**47 246**  
NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

**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.



**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

Portail SCPI

Fortuny

# Le patrimoine d'Immorente

À RETENIR  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

3 821 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE

1 049  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
2 618 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 dynamique, 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 30 septembre 2023

### France :

Paris Centre **22,9 %**  
Grand Paris **24,0 %**  
Métropoles françaises **32,9 %**

### Étranger :

Pays-Bas **8,2 %**  
Allemagne **5,1 %**  
Belgique **3,1 %**  
Royaume-Uni **2,4 %**  
Irlande **0,6 %**  
Reste de l'Europe **0,9 %**

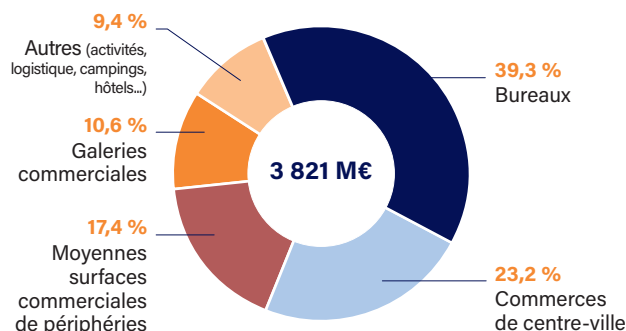
79,8 %  
France

3 821 M€

20,2 %  
Étranger

## Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 septembre 2023



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2023



15,7 %

% dette / valeur  
du patrimoine

599 M€

Dette bancaire



1,96 %

Taux moyen des emprunts

99,5 %

Taux fixe

0,5 %

Taux variable



5 ans

Maturité moyenne de  
la dette, dont 85 %  
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



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

# Les investissements du trimestre

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

Votre SCPI a investi **94 M€** depuis le début d'année, dont **14 M€** sur le trimestre principalement à travers l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux multi locataires à Aix-en-Provence (13) pour 11 M€ (1 950 €/m<sup>2</sup> hors droits). L'actif est localisé dans une zone tertiaire dynamique et bénéficie de loyers inférieurs aux valeurs de marché. En parallèle, votre SCPI a été appelée à hauteur de 1,6 M€, dans le cadre de son investissement dans NIAM Nordic Core Plus III, investi dans les pays nordiques.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Aix-en-Provence (13) - 320 avenue Archimède	Multi	5 640 m <sup>2</sup>	11 953 500 €	11/09/23
Divers	NIAM Nordic Core Plus III	Divers	na	1 599 864 €	2 tirages
			<b>5 640 m<sup>2</sup></b>	<b>13 553 364 €</b>	

Au 30 septembre 2023, votre SCPI est engagée dans des acquisitions nouvelles pour un montant total de 61 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 380 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 %.



Les Pléiades III - 320 avenue Archimède - Aix-en-Provence (13)



Actif de NIAM Nordic Core Plus III - Oslo (Norvège)

À RETENIR

**14 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE  
TRIMESTRE  
(FRAIS INCLUS)

**2**

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR LE TRIMESTRE

**5 640 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE  
SUR LE TRIMESTRE

**61 M€**

PROJETS D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉS AU 30/09/2023

## Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été opéré par la société de gestion ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissements de la Société ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage conformes à la stratégie d'investissement. Les arbitrages du trimestre se sont élevés à 11,3 M€ net vendeur reflétant des prix de vente supérieurs en moyenne de 27 % par rapport aux valeurs d'expertises, et ont généré une plus-value nette de fiscalité de 0,4 M€.

Les arbitrages depuis le début de l'année :

**13**  
Actifs  
vendus

**20,7 M€**  
Prix de vente  
total

**17,5 M€**  
Valeur d'expertise  
au 31/12/2022

**+ 18,0 %**  
Prix de vente  
vs. Valeur d'expertise

**1,7 M€**  
Plus-values totales  
(nettes de fiscalité)

**0,5 M€**  
Projets de cessions  
engagés au 30/09/2023

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'année 2023 sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	37	25 992 m <sup>2</sup>	5 624 405 €	4 729 009 €
Relocations	112	36 857 m <sup>2</sup>	7 581 722 €	8 304 042 €
Déspecialisations	10	1 381 m <sup>2</sup>	471 495 €	533 478 €
<b>TOTAL</b>	<b>159</b>	<b>64 230 m<sup>2</sup></b>	<b>13 677 622 €</b>	<b>13 566 529 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				112 500 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 159 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant près de 64 230 m<sup>2</sup>, et reflétant des loyers de relocation et renouvellement en légère baisse de 0,8 % à périmètre constant. Hormis l'effet spécifique de la renégociation des baux avec C&A aux Pays-Bas (voir bulletin trimestriel du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023), la progression des loyers s'établit en hausse de 5,1%, démontrant la qualité de l'emplacement des actifs détenus par votre SCPI.

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Paris (12<sup>ème</sup>) - avenue Daumesnil :

Extension d'un locataire déjà présent dans l'immeuble (396 m<sup>2</sup> supplémentaires) pour un loyer supplémentaire de 198 K€, soit une hausse de +16 % par rapport au loyer précédent.

### Paris (10<sup>ème</sup>) - rue La Fayette :

Location à un centre de formation d'une surface de bureaux de 138 m<sup>2</sup> qui était vacante à l'acquisition, pour 86 K€. Relocation également d'un appartement de 85 m<sup>2</sup> à usage résidentiel pour un loyer de 23 K€, soit une hausse de +12 % par rapport au loyer précédent.

### Vendenheim (67) - Zone industrielle de Vendenheim :

Relocation d'une surface commerciale de périphérie de 1 400 m<sup>2</sup> à une enseigne de décoration et d'équipement de la maison pour un loyer de 196 K€, soit une baisse de -10 % par rapport au loyer précédent tout en étant +22 % au dessus du loyer de marché.

### Cannes (06) - rue d'Antibes :

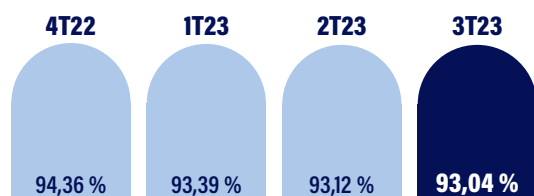
Relocation d'un commerce de centre-ville situé rue d'Antibes à Cannes (06) d'une surface de 292 m<sup>2</sup> à un centre de soins esthétiques pour un loyer de 180 K€, soit une baisse de -19 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation permet d'engager le locataire sur une durée ferme de 6 ans.

## Principales libérations du trimestre

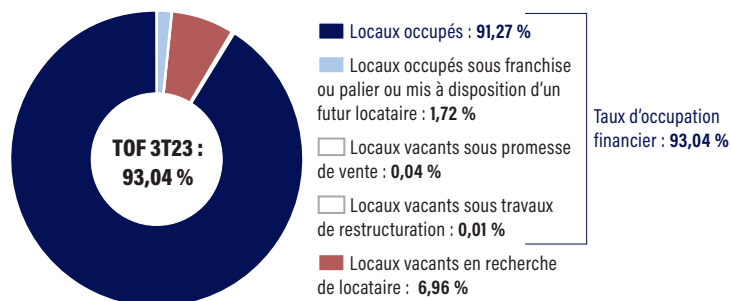
Les principales libérations du trimestre concernent une surface commerciale de périphérie de 648 m<sup>2</sup> située à Eauze (32) représentant un loyer annuel de 163 K€, et une boutique de 375 m<sup>2</sup> située rue La Fayette à Paris (9<sup>ème</sup>) représentant 147 K€.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du troisième trimestre 2023 s'établit à 93,04 %. Le taux d'occupation a notamment été impacté à la baisse par la livraison fin juin de notre immeuble Carré Vauban situé à Villeneuve d'Asq (59). Les travaux ont permis d'améliorer sa performance énergétique et de le doter de terrasses, jardins et d'un accès optimisé. A la date de rédaction du bulletin, 38 % des surfaces de l'immeuble ont d'ores et déjà été relouées.



Au 30 septembre 2023, la vacance est répartie sur 364 unités locatives.



**55 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU TROISIEME TRIMESTRE 2023

\* Conformément à la note méthodologique de l'ASPI 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 trimestriel 3T 2023

**3,51 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 3,39 € 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 2022	Prévision 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	3,51 €
2 <sup>e</sup> trimestre	3,51 €	3,51 €
3 <sup>e</sup> trimestre	3,51 €	3,51 €
4 <sup>e</sup> trimestre	3,75 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>14,28 €</b>	-
Dividende exceptionnel	1,18 €	1,17 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>15,46 €</b>	<b>Entre 15,80 € et 16,50 €</b>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 **entre 15,80 € et 16,50 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité<sup>(1)</sup> compris entre 4,80 % et 5,00 % (non garanti)**. Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel 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.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2022 :

**4,82 %**

Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 4,82 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 4,55 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

(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<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 5,7 %.

(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<sup>er</sup> janvier N.

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

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022

286,02 €

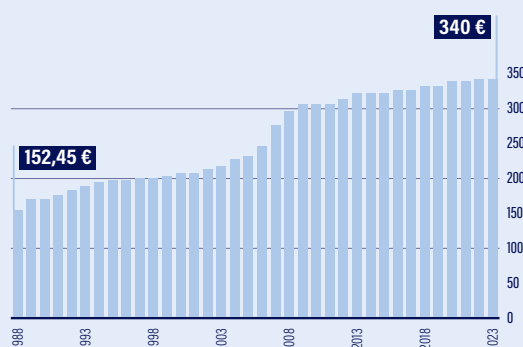
Valeur de réalisation

339,92 €

Valeur de reconstitution

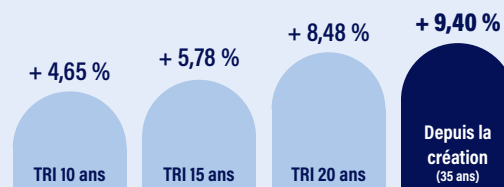
### Historique du prix de souscription

au 1<sup>er</sup> janvier



## Performances à long terme de ma SCPI

au 31 décembre 2022



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 (AU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2023)

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**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 :

**59 563 920 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**34 632 162 €**  
MONTANT RETIRÉ

**4 391 662 360 €**  
CAPITALISATION  
AU 30/09/2023

**1 963 331 408 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/09/2023  
(VS 1 860 424 824 €  
AU 31/12/2022)

**12 916 654**  
NOMBRE DE PARTS  
AU 30/09/2023

**175 188**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**113 177**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE  
AU 30/09/2023

# 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



Actif Carré Vauban - Villeneuve d'Ascq (59)

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

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 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](http://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.