

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



Bulletin trimestriel d'information

4^e TRIMESTRE 2023 ► N° 140
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2024

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière – en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation – mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Dans ce contexte, les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de 4,0 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse contenue, traduit une bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et sa diversification. Votre SCPI dispose toujours de fondamentaux solides pour maintenir un haut niveau de distribution grâce à des taux d'occupation et de recouvrement élevés (respectivement de 93,13 % et 95,45 %⁽¹⁾).

A fin 2023, Immorente est dotée d'une trésorerie disponible importante de près de 341 M€ et d'un niveau d'endettement faible de 15,6 %. Ces deux éléments la placent en bonne position pour saisir les opportunités attractives qui se présentent à elle. Votre SCPI a ainsi pu acquérir au cours du trimestre un immeuble de bureaux dans le quartier central des affaires parisien, pour un taux de rendement initial AEM de 6,5 %⁽²⁾.

Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI versera un dividende global au titre de l'exercice 2023 de 16,53 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution de 5,00 % brut de fiscalité⁽³⁾. Elle vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 % en 2024⁽⁴⁾.

Par ailleurs, nous vous informons que le délai de jouissance de votre SCPI sera temporairement réduit, 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.

Enfin, la fin de l'année a clairement envoyé quelques signes d'éclaircie positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs et une visibilité améliorée sur les conditions de financement, enfin des croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe, et l'immobilier coté qui connaît un fort rebond (+22 % sur les 2 derniers mois), ce qui constitue en général un signe avant-coureur... Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Votre SCPI compte évidemment en faire partie pour consolider une performance pérenne.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

⁽¹⁾ Taux d'occupation financier au 4^{ème} trimestre 2023 et taux de recouvrement 2023 au 25/01/2024.

⁽²⁾ Taux de rendement initial acte en main, post relocation des parkings, qui 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 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 %.

⁽⁴⁾ Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la société de gestion 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

+ 9,37 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DÉCEMBRE 2023

93,13 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

4 391 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2023

1 051

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2023

47 677

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 DÉCEMBRE 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 31 DÉCEMBRE 2023

3 810 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'IMMORENTE

1 051
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
2 635 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 31 décembre 2023

France :

Paris Centre **23,9 %**
Grand Paris **23,2 %**
Métropoles françaises **32,4 %**

Étranger :

Pays-Bas **8,3 %**
Allemagne **4,7 %**
Belgique **3,1 %**
Royaume-Uni **2,9 %**
Irlande **0,6 %**
Reste de l'Europe **0,9 %**

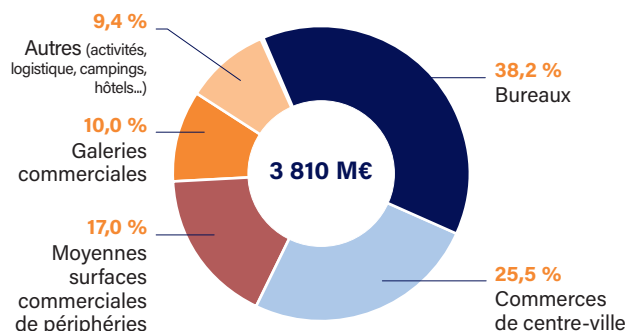
79,5 %
France

3 810 M€

20,5 %
Étranger

Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 décembre 2023



Point sur l'endettement au 31 décembre 2023



15,6 %

% dette / valeur
du patrimoine

595 M€

Dette bancaire



2,00 %

Taux moyen des emprunts

99,6 %

Taux fixe

0,4 %

Taux variable



4 ans et 10 mois

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.

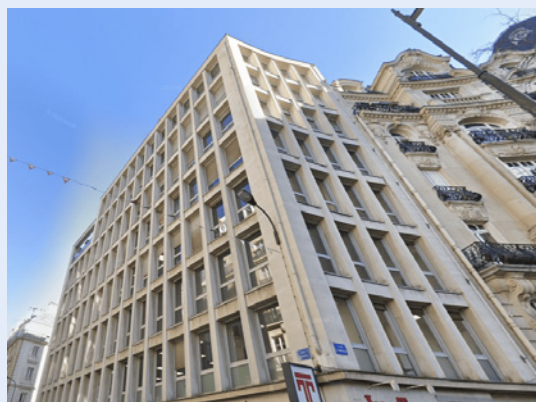
Votre SCPI a investi **113 M€** depuis le début d'année, dont **19 M€** sur le trimestre principalement à travers deux acquisitions, générant une rentabilité immédiate de 6,2 %^(*). En ce qui concerne la transaction principale, IMMORENTE a acquis trois plateaux de bureaux en copropriété à Paris (75) pour **16 M€** (soit **8 600 €/m²** net vendeur hors parkings). Cet actif est stratégiquement situé à seulement 300 mètres de la place Maillot dans un quartier portés par de nombreux projets de rénovation de bureaux. Parallèlement, votre SCPI a été appelée à hauteur de **3,2 M€** dans le cadre de son engagement dans le fonds BNP REIM Plein Air Property, investi en camping en France.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Paris (17ème) 36 rue Brunel	Multi	1 486 m²	16 125 000 €	22/12/2023
Camping	BNP REIM Plein Air Property Fund	Sandaya	n.d	3 185 000 €	27/12/2023
			1 486 m²	19 310 000 €	

Au 31 décembre 2023, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 128 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 341 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 %.



36 Rue Brunel-Paris (17^{ème}) - Immeuble



Camping Sandaya - Sequoia Parc (Participation dans l'OPPCI PAPF1, Fonds professionnel géré par BNPP REIM - Crédit photo : BNPP Reim)

À RETENIR

19 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

1 486 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

128 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2023

* 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 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 2,2 M€ net vendeur reflétant des prix de vente supérieurs en moyenne de 20 % par rapport aux valeurs d'expertises, et ont généré une plus-value nette de fiscalité de 0,3 M€.

Les arbitrages depuis le début de l'année :

16
Actifs
vendus

22,9 M€
Prix de vente
total

19,4 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2022

+ 18,1 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

2,1 M€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

6,0 M€
Projets de cessions
engagés au 31/12/2023

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 ^{er} janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	49	33 480 m ²	8 009 661 €	7 073 724 €
Relocations	144	51 947 m ²	10 616 938 €	11 651 748 €
Déspecialisations	11	1 434 m ²	487 495 €	550 478 €
TOTAL	204	86 860 m²	19 114 093 €	19 275 950 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				114 500 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 204 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant près de 86 860 m², et reflétant des loyers de relocation et renouvellement en légère hausse de 0,8 % à périmètre constant, démontrant la qualité de l'emplacement des actifs détenus par votre SCPI.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Villeneuve d'Ascq (59) - rue des techniques :

Relocation d'une surface de bureaux de 3 145 m², suite à la livraison fin juin des travaux de restructuration complète de l'immeuble Carré Vauban. Le loyer annuel s'élève à 502 K€, soit 33 % au-dessus du loyer avant rénovation. Cette relocation permet d'engager le locataire sur une durée ferme de 6 ans.

Paris (2^{ème}) - rue d'Uzès :

Relocation à un cabinet d'avocats d'une surface de bureaux de 644 m², pour un loyer annuel de 464 K€, soit une hausse de +28 % par rapport au loyer précédent, avec une durée ferme de 4 ans.

Issy-les-Moulineaux (92) - rue Maurice Hartmann :

Renouvellement d'une surface de bureaux de 4 207 m² à un spécialiste français d'objets connectés. Le loyer annuel s'élève à 1 330 K€, soit +2 % par rapport à l'ancien loyer.

Paris (2^{ème}) - rue d'Uzès :

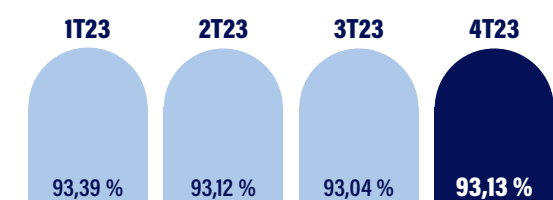
Renouvellement d'une surface de bureaux de 611 m² au coeur de Paris, à un fournisseur de solutions d'éclairage. Le loyer annuel s'élève à 300 K€, soit une hausse de +14 % par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

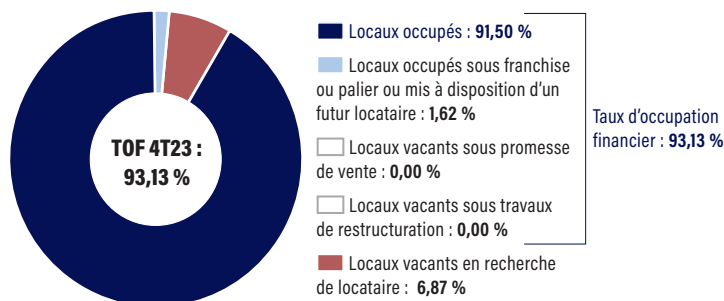
Les principales libérations du trimestre concernent une surface de bureaux de 496 m² située à Voisins le Bretonneux (78) représentant un loyer annuel de 248 K€, et un commerce de centre-ville de 664 m² situé avenue Edouard VII à Biarritz (64) représentant un loyer annuel de 187 K€ pour IMMORENTE (actif en indivision avec une quote-part de 80 %).

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2023 s'établit à 93,13 %, en légère progression par rapport au trimestre précédent.



Au 31 décembre 2023, la vacance est répartie sur 378 unités locatives.



53 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIEME 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 du trimestre

4,83 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 4,51 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

16,53 €
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 16,53 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2022	2023
1 ^{er} trimestre	3,51 €	3,51 €
2 ^e trimestre	3,51 €	3,51 €
3 ^e trimestre	3,51 €	3,51 €
4 ^e trimestre	3,75 €	4,83 €
Dividende ordinaire	14,28 €	15,36 €
Dividende exceptionnel	1,18 €	1,17 €
Dividende annuel	15,46 €	16,53 €

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2023 :

5,00%

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 1,2 % 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 31/12/2022

286,02 €

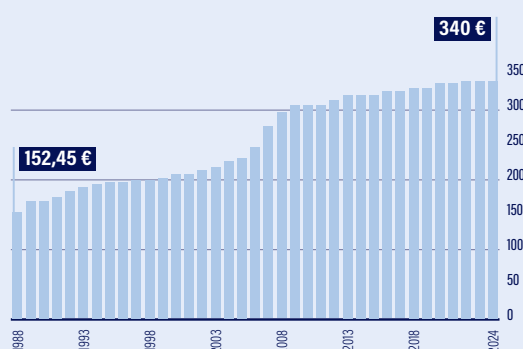
Valeur de
réalisation

339,92 €

Valeur de
reconstitution

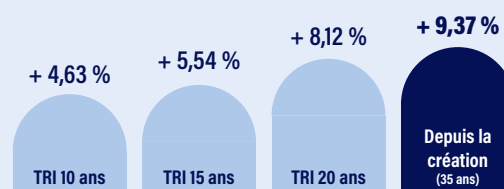
Historique du prix de souscription

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 :

27 738 560 €
MONTANT COLLECTÉ

24 964 704 €
MONTANT RETIRÉ

4 391 662 360 €
CAPITALISATION
AU 31/12/2023

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

12 916 654
NOMBRE DE PARTS
AU 31/12/2023

81 584
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

81 584
PARTS RETIRÉES

151 375
PART EN ATTENTE
AU 31/12/2023

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

À noter !

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 6 juin 2024, quatre sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2024.

BT-IR-012024-FR-2-1192



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

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.