

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} TRIMESTRE 2024 ► N° 142

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024

Chers Associés,

Conformément à nos anticipations, le 1^{er} semestre 2024 a vu la Banque Centrale Européenne acter une première baisse de son principal taux directeur (-25 points de base le 6 juin dernier et d'autres baisses sont anticipées d'ici la fin de l'année). L'inflation est maîtrisée et l'inversion de la politique monétaire marque une forme d'atterrissage pour les valorisations immobilières. Même si les volumes de transaction restent faibles, les conditions d'une reprise de l'activité sur les marchés immobiliers reviennent progressivement.

Au sein des portefeuilles gérés par Sofidy, si certains actifs de bureaux (franciliens, allemands...) ont subi quelques ajustements de valeur complémentaires, la plupart des actifs détenus en portefeuille voient leur valeur se stabiliser voire augmenter notamment pour des actifs de commerce ou d'hôtellerie. S'agissant de votre SCPI IMMORENTE, la valorisation du patrimoine immobilier évolue de +0,6 % à périmètre constant depuis le 31 décembre 2023, ce qui confirme sa bonne résilience et écarte toute correction du prix de part.

Votre SCPI poursuit sa politique d'investissement sélective et opportuniste et a investi 3 M€ ce trimestre sur des actifs renforçant sa diversification. Elle a ainsi fait l'acquisition d'une nouvelle résidence de coliving à Montreuil, après celui acquis à Villejuif au 1^{er} trimestre, dans le cadre du partenariat avec les opérateurs Colive et Habyt. IMMORENTE a également renforcé sa présence dans un fonds spécialisé en hôtellerie de plein air, ainsi que dans un fonds investi en immobilier dans les pays nordiques. Ces acquisitions font ressortir un taux de rendement moyen de 7 %⁽²⁾.

Atout indéniable dans la période actuelle, l'importante trésorerie de votre SCPI (253 M€ à fin juin) va lui permettre de se positionner sur de bonnes opportunités à l'investissement dans les mois qui viennent. Votre SCPI est d'ores et déjà engagée sur 33 M€ de projets d'investissements et la Société de Gestion travaille sur d'autres opportunités à venir.

Les performances opérationnelles de votre SCPI sont bonnes au 2^{ème} trimestre⁽³⁾ avec un taux d'occupation financier s'élevant à 92,90 % et un taux de recouvrement des loyers et des charges de 92 %⁽⁴⁾. Par ailleurs une quarantaine d'actes de gestions ont été signés sur le trimestre, illustrant la bonne dynamique locative qui anime le portefeuille de votre SCPI. Les arbitrages depuis le début de l'année s'élèvent à 4,4 M€, soit 18 % en moyenne au dessus des valeurs d'expertise.

Les performances globales de votre SCPI permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel comprise entre 16,20 € et 17,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel⁽⁵⁾ 2024 compris entre 4,90 % et 5,15 % brut de fiscalité. L'acompte au titre du 2^{ème} trimestre reste inchangé à 3,51 € par part ayant pleine jouissance.

En outre, votre Société de Gestion accorde toute son attention à la liquidité du marché des parts et demeure très investie pour prendre toute mesure permettant de restaurer l'équilibre entre le marché des souscriptions et des retraits au plus vite.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

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

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

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

⁽⁴⁾ Taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre 2024 au 23/07/2024.

⁽⁵⁾ Cette distribution prévisionnelle est arrêtée sur la base d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

+ 5,00 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2023⁽¹⁾

+ 9,37 %

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

92,90 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

4 392 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2024

1 005

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2024

48 400

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2024

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

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

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



Le patrimoine d'Immorente

À RETENIR
AU 30 JUIN 2024

3 902 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'IMMORENTE

1 005
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
2 879 UNITÉS LOCATIVES

Diversifier pour mieux épargner

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

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2024

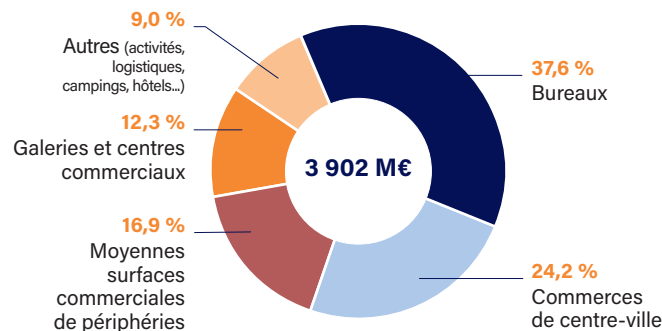
France :
Paris Centre **22,9 %**
Grand Paris **24,6 %**
Métropoles françaises **32,5 %**

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



Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 juin 2024



Point sur l'endettement au 30 juin 2024



15,6 % 610 M€
% dette / valeur du patrimoine Dette bancaire



2,28 %
Taux moyen des emprunts
99,6 % **0,4 %**
Taux fixe Taux variable



4 ans et 8 mois
Maturité moyenne de la dette, dont 74 % 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

Les investissements du trimestre

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

- Votre SCPI a investi **3 089 K€** au cours du deuxième trimestre, à travers quatre acquisitions, **générant une rentabilité immédiate moyenne de 7,0 %^(*)**. IMMORENTE a en particulier acquis, une résidence de Coliving située à Montreuil pour une enveloppe totale de **1 676 K€** (soit 4 930 €/m²). Ce montant inclut notamment les travaux nécessaires pour repositionner l'actif sur sa nouvelle activité. Une fois entièrement réhabilité, l'immeuble bénéficiera d'un environnement résidentiel et commercial dynamique en plein renouveau avec l'ouverture récente de la nouvelle station "La Dhuis" (ligne 11) qui donne accès au centre de Paris. IMMORENTE a également renforcé sa participation à hauteur de **767 K€** dans un fonds spécialisé en hôtellerie de Plein Air. Parallèlement, votre fonds a été appelé à hauteur de **607 K€** dans le cadre de son engagement dans le fonds NIAM Nordic Core Plus III investi en immobilier scandinave.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Logistique	GreenOak	Multilocataires	n.d	39 409 €	24/05/2024
Coliving	Montreuil - 37 rue des Petits Bois	Multilocataires	340 m ²	1 676 625 €	07/06/2024
Diversifié	NIAM Nordic Core Plus III	Multilocataires	n.d	606 684 €	21/06/2024
Camping	BNP REIM Plein Air Property Fund	Sandaya	n.d	767 000 €	24/06/2024
			340 m²	3 089 143 €	

Au 30 juin 2024, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 33 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 253 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 %.



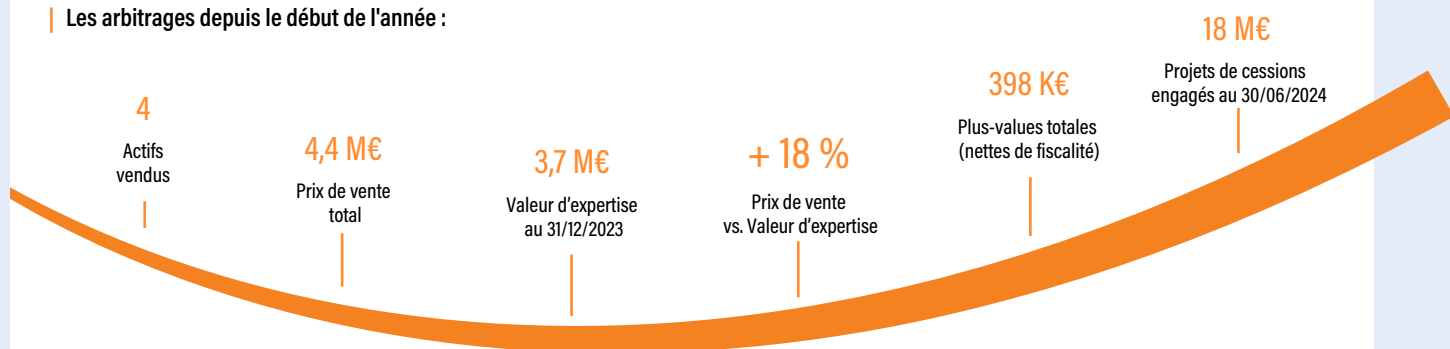
7 place du Capitole - Toulouse

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 0,5 M€ net vendeur reflétant des prix de vente supérieurs en moyenne de +27 % par rapport aux valeurs d'expertises, et ont généré une moins-value de -0,3 M€.

Les arbitrages depuis le début de l'année :



À RETENIR

3 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

4

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

340 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

33 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2024

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

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

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

Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	32	16 610 m ²	3 519 386 €	2 953 052 €
Relocations	52	27 902 m ²	5 212 081 €	5 241 845 €
Cessions	1	113 m ²	27 370 €	27 370 €
TOTAL	85	44 625 m²	8 758 837 €	8 222 267 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 85 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant près de 44 625 m². Ces actes de gestion font ressortir des loyers en baisse de -6,1 % à périmètre constant, principalement du fait des renouvellements.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Paris (12^{ème}) - avenue Daumesnil :

Relocation de deux plateaux de bureaux d'une surface totale de 1 000 m² à l'administration publique de la ville de Paris et à Atos, société spécialisée dans les services numériques et la cybersécurité, pour un loyer annuel total de 519 K€, soit une hausse de +15 % par rapport au loyer précédent.

Tours (37) - rue de Bordeaux :

Renouvellement d'un commerce de centre-ville avec une surface de 3 555 m² à l'enseigne de prêt à porter H&M pour un loyer annuel de 490 K€, soit une baisse de -15 % par rapport au loyer précédent à périmètre constant. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans.

Heusen Zolder (Belgique) - Koolmijnlaan

Renouvellement d'une moyenne surface de périphérie de 1 577 m² louée à l'enseigne de grande distribution Carrefour pour un loyer annuel de 176 K€, soit une diminution de -12 % par rapport au loyer précédent.

Ballainvilliers (91) - Les berges du Rouillon :

Relocation d'une moyenne surface de périphérie de 1 540 m² à une association de lutte contre la pauvreté et l'exclusion, pour un loyer annuel de 155 K€, soit une hausse de +18 % par rapport au loyer précédent.

Utrecht (Pays-Bas) - Woonboulevard :

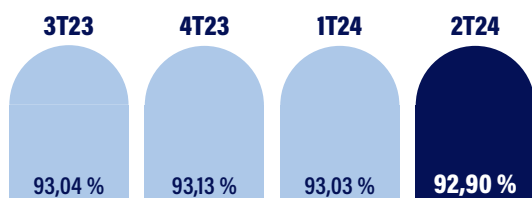
Renouvellement d'une moyenne surface de périphérie de 1 304 m² et louée à une enseigne d'ameublement pour un loyer annuel de 153 K€, soit une baisse de -24 % par rapport au loyer précédent. Le loyer de renouvellement reste supérieur à la valeur locative de marché, et le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans.

Principales libérations du trimestre

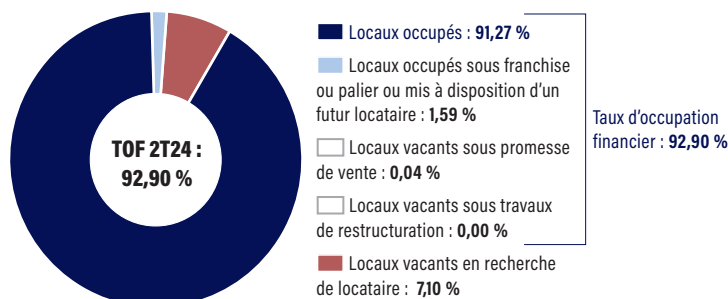
Les principales libérations du trimestre concernent un commerce de centre-ville de 1 403 m² situé place Kleber à Strasbourg (67) et précédemment loué à l'enseigne d'ameublement Habitat, représentant un loyer annuel de 380 K€, deux plateaux de bureaux d'un total de 1 082 m² situés à Boulogne-Billancourt (92) représentant un loyer annuel de 360 K€ et un commerce de centre-ville de 2 597 m² situé à Limoges (87) représentant un loyer annuel de 332 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 2024 s'établit à 92,90 %, en légère diminution par rapport au trimestre précédent.



Au 30 juin 2024, la vacance est répartie sur 392 unités locatives.



60 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIEME TRIMESTRE 2024

* Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre



Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 3,44 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

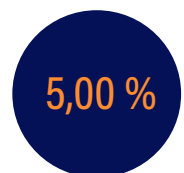
Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
1 ^{er} trimestre	3,51 €	3,51 €
2 ^e trimestre	3,51 €	3,51 €
3 ^e trimestre	3,51 €	-
4 ^e trimestre	4,83 €	-
Dividende ordinaire	15,36 €	-
Dividende exceptionnel	1,17 €	-
Dividende annuel	16,53 €	Entre 16,20 € et 17,00 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2024 **entre 16,20 € et 17,00 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,90 % et 5,15 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.
Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2023 :



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

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

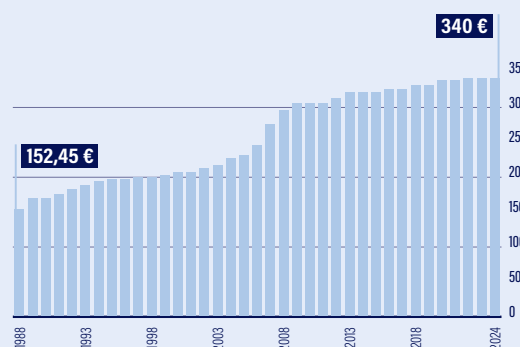
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2023



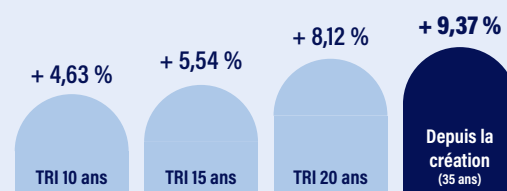
Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier



Performances à long terme de ma SCPI

au 31 décembre 2023



Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

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

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

340 €

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

306 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART D'IMMORENTE

Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

22 405 660 € MONTANT COLLECTÉ

20 165 094 € MONTANT RETIRÉ

4 391 594 360 € CAPITALISATION AU 30/06/2024

1 963 301 008 € CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2024 (VS 1 963 301 008 € AU 31/12/2023)

12 916 454 NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024

65 899 PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

65 899 PARTS RETIRÉES

239 849 PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2024

Caractéristiques de la SCPI

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

À noter !

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de IMMORENTE du 6 juin 2024, quatre sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Ont été réélus pour trois ans, Monsieur Christian CACCIUTOLO, Madame Martine CHASSERIEAU, la Société SC COPASE représentée par Monsieur Pascal MADERT et Monsieur Hubert MARTINIER.

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 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 décembre 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.