

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2023 ► N° 137

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2023

Chers Associés,

Ce début d'année 2023 a été marqué par une collecte nette solide s'établissant à 127 M€, représentant plus de 5% de la collecte du marché des SCPI au 1^{er} trimestre reflétant la confiance que vous accordez à IMMORENTE. Sa capitalisation en constante progression atteint désormais 4,3 milliards d'euros.

Cette collecte donne à votre SCPI les moyens de saisir les opportunités à venir dans un marché immobilier qui entre dans un nouveau cycle en termes de valorisation et de moindre recours à l'endettement. À cet égard, l'environnement politique et économique actuel est particulièrement agité avec un conflit en Ukraine qui s'accélère, une inflation toujours élevée, des interventions encore à venir des banques centrales et la possibilité d'un épisode de récession en Europe.

Votre SCPI a réalisé 5 acquisitions au cours du 1^{er} trimestre pour un total de 40 M€. La principale opération de ce début d'année concerne l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans le cœur de la City de Londres pour un montant de 31M€, aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY (Quote-part d'IMMORENTE : 80%). Cette acquisition, entièrement financée sur fonds propres, démontre la capacité de votre SCPI à se positionner sur des opportunités immobilières dans un marché londonien ayant d'ores et déjà fortement corrigé. IMMORENTE est positionné sur plusieurs autres acquisitions, dont une significative dans Paris intramuros, poursuivant sa stratégie de centralité.

En parallèle, la Société de Gestion s'attache à valoriser le patrimoine de votre SCPI avec des projets de rénovation immobilière structurants et un plan d'arbitrages générateur de plus-values distribuables substantielles. Votre SCPI a ainsi pu réaliser sur le premier trimestre la vente de 7 actifs à des prix supérieurs de 16% aux valeurs d'expertises.

Ainsi, au cours de ce 1^{er} trimestre votre SCPI a pu distribuer un dividende exceptionnel de 1,17 € par part ayant jouissance.

La bonne dynamique locative du trimestre, illustrée par 44 nouvelles prises à bail concernant plus de 17 700 m² et 16 renouvellement de baux sur plus de 4 700 m², l'indexation progressive des loyers dans un environnement inflationniste et le placement de sa trésorerie excédentaire sont autant de moteurs additionnels de la performance à venir.

Ces bonnes perspectives permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel⁽¹⁾ en hausse entre 15,50 € et 16,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023 et de viser un taux de distribution brut⁽²⁾ de 5% pour 2023.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

(1) 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.

(2) 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 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 pour le compte des associés à hauteur de 5,7%.

+ 4,82 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2022*

+ 9,40 %

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

93,39 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

4 287 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2023

1 044

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2023

45 590

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 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 parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.
- 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- 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 31 MARS 2023

3 911 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'IMMORENTE

1 044
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
2 569 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 mars 2023

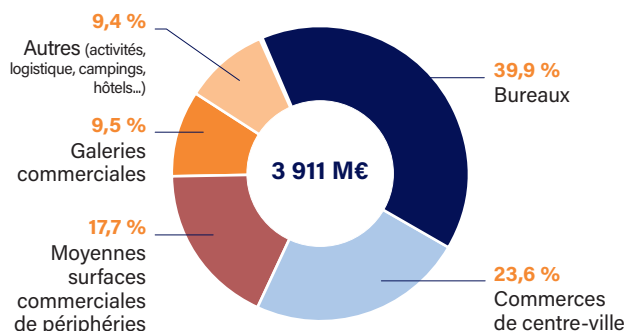
France :
Paris Centre **22,3 %**
Grand Paris **24,3 %**
Métropoles françaises **32,1 %**

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



Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 mars 2023



Point sur l'endettement au 31 mars 2023



15,9 % 622 M€
% dette / valeur du patrimoine Dette bancaire



1,92 %
Taux moyen des emprunts
98,3 % 1,7 %
Taux fixe Taux variable



5 ans et 4 mois
Maturité moyenne de la dette, 80 % 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 au 1T2023

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a investi **40 M€** au travers de 5 acquisitions immobilières. Parmi les principales opérations, IMMORENTE a notamment pris une participation de 33 M€ (QP de 80%) dans l'acquisition d'un immeuble de bureau londonien aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. En outre, votre SCPI a réalisé l'acquisition de plusieurs commerces de proximité situés à Menton (06), Aix en Provence (13), Lyon (69) et Paris (16ème arrondissement) pour un total de 7 M€.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

| Type | Adresse | Locataires / Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|----------|--|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Commerce | Menton (06) - 15 rue Félix Faure | Centre Médical | 271 m ² | 897 200 € | 27/02/23 |
| Commerce | Aix-en-Provence (13) - 7 bis rue de la glacière | Multi / Prêt à Porter | 173 m ² | 1 498 300 € | 13/03/23 |
| Commerce | Lyon (69) - 9 place des Célestins | Selectour / Agence de voyage | 83 m ² | 561 525 € | 15/03/23 |
| Bureaux | Londres (Royaume-Uni) - 8 Bouverie Street ⁽¹⁾ | Tipall Ltd / Services financier | 3 506 m ² | 33 102 269 € | 24/03/23 |
| Commerce | Paris (16 ^{ème}) - 203 avenue de Versailles | Franprix / Alimentaire | 1 028 m ² | 3 924 800 € | 30/03/23 |
| | | | 5 061 m² | 39 984 094 € | |

(1) Investissement via une SCI contrôlée à 80% par IMMORENTE

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,4%*.

Au 31 mars 2023, votre SCPI est engagée dans des acquisitions nouvelles pour un montant total de 85 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.



Siège de Tipall Ltd - Bouverie Street - Londres (Royaume-uni)



Agence de voyage Selectour - Place des Célestins - Lyon (69)



Franprix - Avenue de Versailles Paris 16^{ème}

À RETENIR

40 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

5

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

5 061 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

85 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/03/2023

* Le rendement 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 exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative des biens dans le temps. Il 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 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 4,8 M€ reflétant des prix de vente supérieurs de 16% en moyenne aux valeurs d'expertises, et ont porté principalement sur un portefeuille de 5 commerces de centre-ville situés en province loués à l'enseigne de prêt-à-porter Armand Thierry.

Les arbitrages de l'exercice 2023 ont porté sur :

6
Actifs vendus

4,8 M€
Prix de vente total

4,2 M€
Valeur d'expertise au 31/12/2022

+ 16,0 %
Prix de vente vs. Valeur d'expertise

0 M€
Plus-values totales (nettes de fiscalité)

11,7 M€
Projets de cessions engagés au 31/03/2023

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

La bonne dynamique locative du trimestre, illustrée par 64 actes de gestion concernant plus de 22 700 m² et reflètent des loyers de relocation et renouvellement en hausse de 6,3% à périmètre constant.

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

| Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2023 | Nombre | Surface | Loyers annuels précédent | Loyers annuels obtenus |
|---|-----------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux | 16 | 4 737 m ² | 1 348 452 € | 1 291 557 € |
| Relocations | 44 | 17 743 m ² | 3 642 608 € | 4 001 177 € |
| Déspecialisations | 4 | 284 m ² | 121 215 € | 139 647 € |
| TOTAL | 64 | 22 763 m² | 5 112 275 € | 5 432 381 € |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée | | | | 77 500 € |

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Hambourg (Allemagne) - Altersterkrugchausee :

relocation d'un hôtel situé à Hambourg à proximité de l'aéroport, d'une surface de 4 415 m² à un loyer de 1 046 K€ soit une hausse de 24% par rapport au loyer précédent. Cette relocation résulte d'une reprise de fonds de commerce par l'exploitant B&B. D'importants travaux sont prévus par le locataire auxquels votre SCPI participera. En contrepartie, l'exploitant s'est engagé sur une durée ferme de 20 ans.

Paris (12^{ème}) - avenue Daumesnil :

deux relocations et un renouvellement de plusieurs plateaux de bureaux d'une surface totale de 1 979 m² pour un total de 1 020 K€ de loyers, soit une hausse de +6,7 % par rapport aux loyers précédents.

Paris (19^{ème}) - rue de l'Ourcq :

relocation d'un commerce en pied d'immeuble de 1 221 m² à la Poste pour un loyer de 275 K€ soit une baisse de -20 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, un certain nombre de travaux de réaménagement seront pris en charge par le preneur.

Cesson (77) - Centre commercial Bois-Sénart :

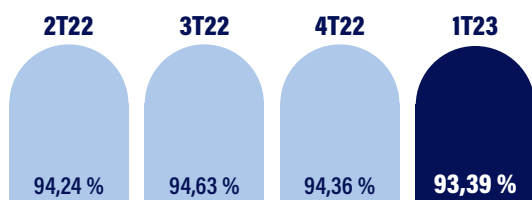
renouvellement d'une cellule de galerie commerciale d'une surface de 164 m² à un opticien pour un loyer de 127 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

La principale libération du trimestre concerne un immeuble de bureaux de 5 100 m² situé à Saint-Cloud (92), représentant un loyer annuel de 1,9 M€. Des discussions sont en cours avec plusieurs candidats afin de relouer cet immeuble.

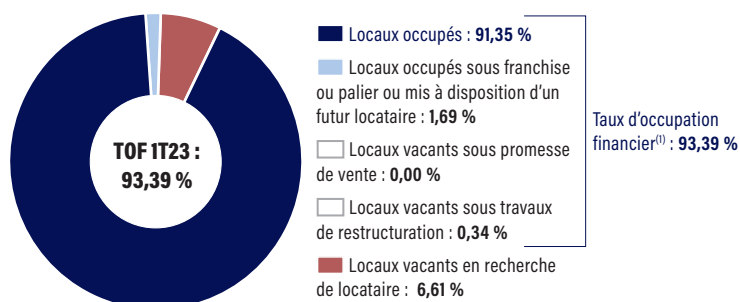
Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2023 s'établit à 93,39 %.



Au 31 mars 2023, la vacance est répartie sur 345 unités locatives.

Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par l'effet mécanique de l'intégration du portefeuille Horus, acheté partiellement vacant à la fin du trimestre précédent, sans impact sur le flux locatif existant d'IMMORENTE.



Taux d'occupation financier^(*) : 93,39 %

55 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2023

*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 trimestriel 1T 2023

3,51 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 3,36 € 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 ^{er} trimestre | 3,51 € | 3,51 € |
| 2 ^e trimestre | 3,51 € | |
| 3 ^e trimestre | 3,51 € | |
| 4 ^e trimestre | 3,75 € | |
| Dividende ordinaire | 14,28 € | - |
| Dividende exceptionnel | 1,18 € | 1,17 € |
| Dividende annuel | 15,46 € | Entre 15,50 € et 16,20 € |

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 **entre 15,50 € et 16,20 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité étrangère compris entre 4,81 % et 5,02 % (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 2022 :

4,82 %

Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 4,82 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,55 % 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 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 pour le compte des associés à hauteur de 5,7%.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus fonciers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

Rendement global immobilier 2022

+4,35 %

Le rendement global immobilier de l'année N est un nouvel indicateur promu par l'ASPIM ; il est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année 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 €

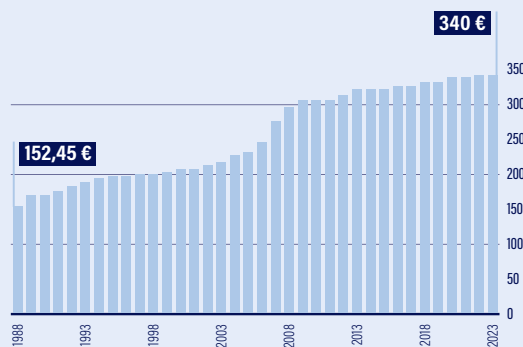
Valeur de réalisation

339,92 €

Valeur de reconstitution

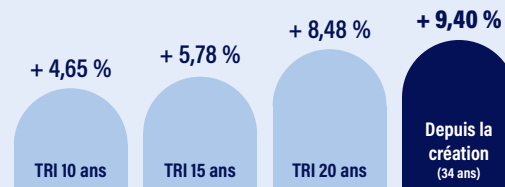
Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier



Performances à long terme de ma SCPI

au 31 décembre 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

1^{er} jour du 3^e 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 :

148 578 980 €
MONTANT COLLECTÉ

20 920 608 €
MONTANT RETIRÉ

4 286 810 440 €
CAPITALISATION
AU 31/03/2023

1 916 456 432 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/03/2023
(VS 1 860 424 824 €
AU 31/12/2022)

12 608 266
NOMBRE DE PARTS
AU 31/03/2023

436 997
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

68 368
PARTS RETIRÉES

0
PART EN ATTENTE

Caractéristiques de la SCPI

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

À noter!

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le 8 juin 2023 à 10h00 au 83 avenue Marceau à Paris 16^{ème} (centre de conférence L'Apostrophe). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leur préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (7 juin 2022 à 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.



203 avenue de Versailles - Paris (16^{ème})

Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituent 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. 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.