

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**IMMORENTE**  
SCPI DIVERSIFIÉE  
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 143

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024

Chers Associés,

Dans un contexte marqué par des anticipations de poursuite de la baisse des taux d'intérêt (après déjà trois baisses actées par la Banque centrale européenne depuis juin dernier) et un ralentissement de la croissance en Europe, la stabilisation des valorisations immobilières, déjà engagée pour les biens de qualité, devrait continuer de redonner confiance aux investisseurs et, par conséquent, relancer progressivement l'activité du marché immobilier.

S'agissant de votre SCPI IMMORENTE, la valorisation du patrimoine immobilier, constatée dans le cadre de la campagne d'expertise à mi-année, évolue de +0,6 % à périmètre constant au titre du 1<sup>er</sup> semestre, ce qui confirme sa bonne résilience.

Cet environnement donne l'opportunité à votre SCPI de bénéficier de ses capacités d'investissement en saisissant des actifs aux fondamentaux solides générant des performances relatives, à l'instar de l'engagement pris, avec d'autres fonds gérés par Sofidy, d'investir dans un portefeuille constitué de trois parcs d'activités commerciales dominants dans leurs zones de chalandise. Cet investissement, qui sera finalisé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, permet une rentabilité immédiate de 8 %<sup>(2)</sup> et une mutualisation importante avec environ 90 locataires. Par ailleurs, votre SCPI va continuer d'étoffer son patrimoine de résidences de coliving dans le cadre du partenariat avec les opérateurs Colive et Habyt. Trois autres résidences en région parisienne devraient ainsi être acquises dans les prochains mois. Au total, IMMORENTE dispose à ce jour d'un pipeline d'investissement de près de 74 M€.

IMMORENTE poursuit par ailleurs sa politique d'arbitrage dynamique lui ayant permis de réaliser depuis le début de l'année un volume de cessions de près de 18 M€ à des prix de vente supérieurs en moyenne de +18,7 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. Ces ventes ont généré près de 4,5 M€ de plus-values sur des actifs matures, ou n'étant plus au cœur de la stratégie d'IMMORENTE. D'autres cessions sont prévues d'ici la fin de l'année.

**Au titre de l'exercice 2024, le dividende annuel prévisionnel s'établit à environ 16,50 € par part ayant pleine jouissance sur la période, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel<sup>(3)</sup> 2024 d'environ 5,00 %. L'acompte au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre est inchangé 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 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 %.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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<sup>(1)</sup>

**+ 9,37 %**

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

**92,46 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**4 392 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2024

**995**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2024

**48 734**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 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 SEPTEMBRE 2024

3 888 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE

995  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
2 863 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 commerce, de bureaux, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, et résidentiel, en privilégiant la qualité des emplacements dans les principales métropoles européennes.

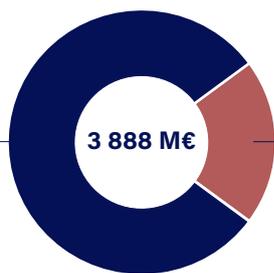
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2024

**France :**  
Paris Centre 23,0 %  
Grand Paris 24,5 %  
Métropoles françaises 32,2 %

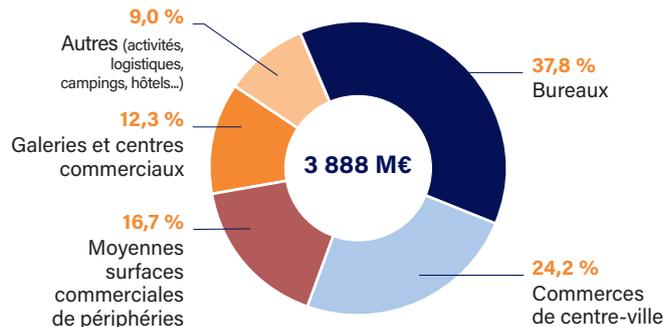
**Étranger :**  
Pays-Bas 4,6 %  
Allemagne 3,2 %  
Belgique 8,1 %  
Royaume-Uni 3,0 %  
Irlande 0,6 %  
Reste de l'Europe 0,8 %

79,7 %  
France



## Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 septembre 2024



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



15,4 %  
% dette / valeur  
du patrimoine

599 M€  
Dette bancaire



2,20 %  
Taux moyen des emprunts

99,6 %  
Taux fixe

0,4 %  
Taux variable



4 ans et 7 mois

Maturité moyenne de la dette,  
dont 64 % amortissable



# Les investissements du trimestre

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

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Au 30 septembre 2024, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 73,7 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Parmi ces engagements, aux côtés d'autres fonds gérés par Sofidy, IMMORENTE va investir dans un portefeuille constitué de trois parcs d'activités commerciales dominants dans leurs zones de chalandise. Cet investissement, qui sera finalisé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, offre une rentabilité immédiate de 8 %<sup>(\*)</sup> et une mutualisation importante avec environ 90 locataires.

À RETENIR

74 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉS AU 30/09/2024

(\*) 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.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois (93)

## 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 13,4 M€ net vendeur reflétant des prix de vente supérieurs en moyenne de +18,8 % par rapport aux valeurs d'expertises, et ont généré une plus-value brute de 4,1 M€. Au 30 septembre 2024, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 22,9 M€, dont une partie contribuera à générer de la plus-value.

### Les arbitrages depuis le début de l'année :

17  
Actifs  
vendus

17,8 M€  
Prix de vente  
total

15 M€  
Valeur d'expertise  
au 31/12/2023

+ 18,7 %  
Prix de vente  
vs. Valeur d'expertise

+4,3 M€  
Plus-values totales  
(nettes de fiscalité)

22,9 M€  
Projets de cessions  
engagés au 30/09/2024

# 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 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	50	51 366 m <sup>2</sup>	8 282 626 €	7 046 536 €
Relocations	75	46 567 m <sup>2</sup>	9 579 824 €	9 600 816 €
Cessions	1	113 m <sup>2</sup>	27 370 €	27 370 €
<b>TOTAL</b>	<b>126</b>	<b>98 046 m<sup>2</sup></b>	<b>17 889 820 €</b>	<b>16 674 722 €</b>
Locations	11	1 239 m <sup>2</sup>	-	405 060 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 137 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant près de 99 284 m<sup>2</sup>. Les relocations et les renouvellements font ressortir des loyers en baisse de -6,8 % à périmètre constant, principalement du fait des renouvellements.

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Claira (66), Le Pontet (84), La Ricamarie (42), Quimper (29), Troyes (10) :

Renouvellement de 5 surfaces commerciales de périphérie d'un total de 28 756 m<sup>2</sup> dans le cadre d'une négociation globale avec l'enseigne Brico Dépôt pour un loyer total de 2 791 K€, soit une baisse de -11,4 % par rapport au total précédent. Cette baisse reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché après plusieurs années d'indexation et permet de sécuriser une enseigne nationale, renforçant l'attractivité globale des sites concernés.

### Saint-Maurice (94) - 1 place Montgolfier :

Renouvellement d'un immeuble de bureaux d'une surface totale de 8 598 m<sup>2</sup> à Veolia Water Solution & Technologies, sur une durée ferme de 5 ans pour un loyer annuel total de 2 390 K€, soit une hausse de +2,5 % par rapport au loyer précédent.

### Bruxelles (Belgique) - rue de la Charité :

Renouvellement de 3 plateaux de bureaux en centre-ville d'une surface totale de 2 198 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 443 K€, soit une baisse de -12,8 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 6 ans.

### Montigny le Bretonneux (78) - Parc Technologique :

Renouvellement partiel d'un immeuble mixte bureaux/activités d'une surface de 2 728 m<sup>2</sup> pour un loyer de 345 K€, stable par rapport au loyer précédent.

### Anvers (Belgique) - Lombardenvest :

Relocation d'un commerce de centre-ville d'une surface de 350 m<sup>2</sup> à une enseigne européenne de prêt à porter pour un loyer annuel de 220 K€, soit une baisse de -8,3 % par rapport au loyer précédent.

### Lyon (69) - Place Béraudier :

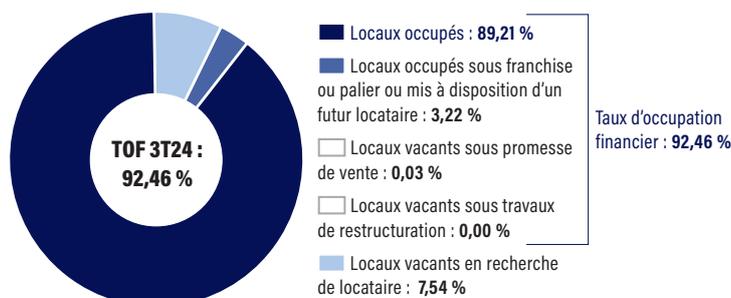
Location de deux cellules en cours de construction dans le cadre du projet de réaménagement de la place Béraudier à Lyon, représentant un total de 177 m<sup>2</sup>, aux enseignes Monop' Daily et Lagardère & Connexions, pour un loyer annuel de 170 K€. La livraison de ces cellules est prévue pour 2025.

## Principales libérations du trimestre

Les trois principales libérations du trimestre concernent un immeuble de 1 978 m<sup>2</sup> situé à Villebon-sur-Yvette (91) représentant un loyer annuel de 297 K€, deux plateaux de bureaux d'un total de 894 m<sup>2</sup> situés à Clichy (92) représentant un loyer annuel de 180 K€ et deux plateaux de bureaux de 505 m<sup>2</sup> situés à Issy-Les-Moulineaux (92) représentant un loyer annuel de 169 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 troisième trimestre 2024 s'établit à 92,46 %, en légère diminution par rapport au trimestre précédent.



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

**58 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU TROISIEME 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 octobre 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.

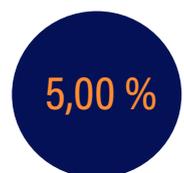
### Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
1 <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	4,83 €	-
Dividende ordinaire	15,36 €	-
Dividende exceptionnel	1,17 €	-
Dividende annuel	16,53 €	Environ 16,50 €

La société de gestion indique un dividende annuel 2024 d'environ 16,50 € par part soit un taux de distribution brut de fiscalité d'environ 5,00 % (non garanti). Cet objectif de dividende annuel n'est pas garanti. 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<sup>(1)</sup> et de 4,86 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

<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 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 %.

<sup>(2)</sup> 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 30/06/2024



Valeur de réalisation



Valeur de reconstitution

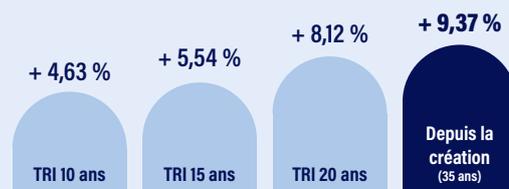
### Historique du prix de souscription

au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> jour du 1<sup>er</sup> mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI du 1<sup>er</sup> février 2024 au 31 décembre 2024

340 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'IMMORENTE pour tout nouvel associé depuis le 1<sup>er</sup> 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 :

21 681 460 €  
MONTANT COLLECTÉ

19 513 314 €  
MONTANT RETIRÉ

4 391 594 360 €  
CAPITALISATION AU 30/09/2024

1 963 301 008 €  
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2024 (VS 1 963 301 008 € AU 31/12/2023)

12 916 454  
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2024

63 769  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

63 769  
PARTS RETIRÉES

236 072  
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2024

# 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

BT-IR-112024-FR-2-1804



25 rue du Général Foy - Paris  
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<sup>er</sup> février 2024 et jusqu'au 31 décembre prochain, au 1<sup>er</sup> 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](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.