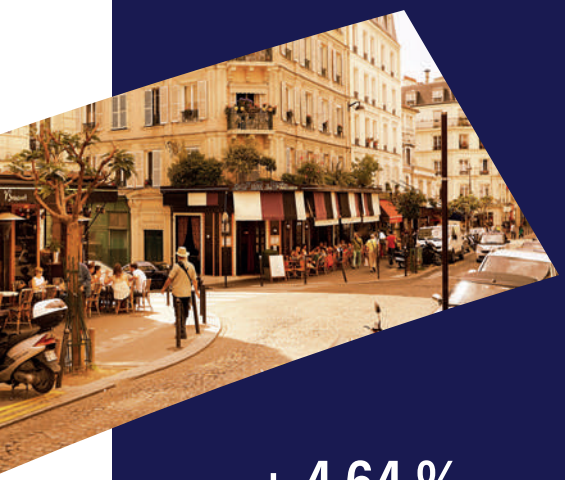
La SCPI Immorente
FranceSCPI.com

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.



+ 4,64 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2021**

+ 9,43 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE AU 31 DECEMBRE 2021

94,63 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

4 036 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2022

1 008
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2022

43 178
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2022

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI

Bulletin trimestriel d'information

3e TRIMESTRE 2022 ► N° 135
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2022

Chers Associés,

Le retour de l'inflation provoqué par la perturbation des chaines d'approvisionnement post pandémie et la forte hausse du coût des matières premières et de l'énergie liée au conflit ukrainien semble s'installer durablement. Elle conduit à la mise en place d'une politique de hausse des taux d'intérêts de la part des banques centrales dans un environnement économique qui reste fragile.

Dans cet environnement, IMMORENTE fait preuve de résilience en capitalisant sur la maturité, la qualité et la diversité de son patrimoine. Votre SCPI a su anticiper les périodes de trouble et affiche un taux d'occupation en hausse constante depuis 1 an s'établissant à 94,6 % pour le 3ème trimestre ainsi qu'un taux de recouvrement des loyers de 96 % concernant le 2ème trimestre.

Votre SCPI a collecté près de 104 M€ de souscriptions nouvelles ce trimestre. Cette dynamique soutenue traduit la confiance des épargnants et permet à la fois de déployer un volume d'acquisition conséquent, tout en constituant de solides réserves de trésoreries permettant de saisir les opportunités à venir.
Votre SCPI a ainsi réalisé 9 acquisitions au cours de cette période pour un total de 148 M€, portant le total investi depuis le début d'année à 234 M€. Les investissements du trimestre ont concerné trois actifs de bureaux situés à Toulouse et Aix-en-Provence pour 88 M€ ainsi que trois galeries commerciales de centre-ville situées à Saint-Germain-en-Laye, Pantin et Nice pour 57 M€.

La capacité de la Société de Gestion à valoriser son patrimoine s'illustre par des projets de rénovation immobilière structurants et par un plan d'arbitrages générateur de plus-values distribuables substantielles. Votre SCPI a ainsi réalisé 5 ventes au cours du trimestre à un prix total représentant plus du double du prix d'acquisition initial et permettant de générer 9,9 M€ de plus-values nettes de fiscalité.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, Sofidy est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps. À ce titre, elle intègre d'ores et déjà pour le compte de votre SCPI une analyse des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) à sa prise de décision d'investissement et vise une amélioration progressive de la performance ESG de son patrimoine immobilier comme l'illustre les campagnes de travaux visant à améliorer les performances énergétiques de certains immeubles.
IMMORENTE aborde ainsi les défis à venir avec sérénité et détermination, endossant pleinement son rôle d'investissement à long terme dans un environnement actuellement chahuté.

Ces éléments permettent à votre Société de Gestion de fixer l'objectif de dividende global à 15,34 €* par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022 soit un niveau supérieur à 2021 et à la fourchette annoncée, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2022 supérieur à 4,6% brute de fiscalité** et de 4,51 % nette de fiscalité***.
L'acompte sur dividende du troisième trimestre s'établit à 3,51 € par part, soit un niveau équivalent à l'acompte du deuxième trimestre 2022.
Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

* L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance
** Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.
*** Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

Connectez vous à votre espace associé

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document : **https://moncompte.sofidy.com/**

Le patrimoine d'Immorente

Diversifier pour mieux épargner

Immorente attache une grande importance à la diversification et à la mutualisation du patrimoine. 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.

À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2022

3 735 M€
VALEUR DE PATRIMOINE D'IMMORENTE

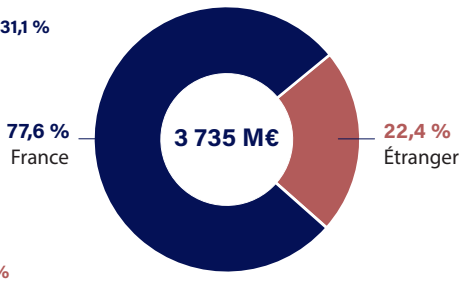
1 008
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 2 221 UNITÉS LOCATIVES

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2022

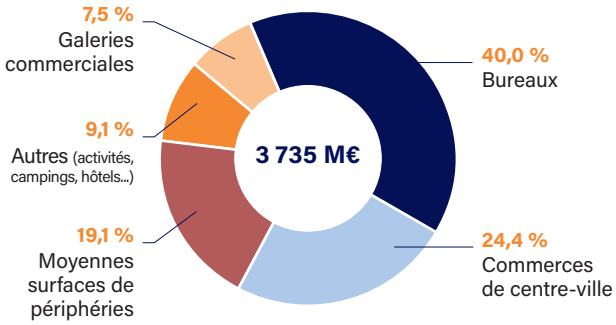
France :
Métropoles françaises **31,1 %**
Grand Paris **24,9 %**
Paris Centre **21,7 %**

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

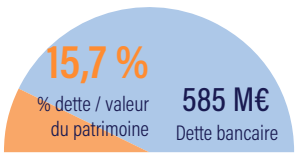


Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 septembre 2022



Point sur l'endettement au 30 septembre 2022



1,74 %
Taux moyen des emprunts

98,1 % Taux fixe
1,9 % Taux variable

5 ans et 7 mois
Maturité moyenne de la dette

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 :

GOUVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES

Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur **sofidy.com**

Les investissements au 3T2022

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition de 3 actifs de bureaux situés à Aix-en-Provence (13) et à Toulouse (31) pour un total de 87,6 M€, ainsi que 3 galeries commerciales de centre ville situées à Saint-Germain-en-Laye (78), Pantin (93) et Nice (06) pour un montant total de 57,0 M€. Par ailleurs IMMORENTE a renforcé sa participation dans 3 fonds spécialisés en immobilier scandinave, en hôtellerie de plein air et en logistique européenne.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Green Corner - rue Frédéric Joliot - Aix-en-Provence (13)	Coppernic / *Matériel électronique*	1 451 m²	4 706 300 €	01/07/22
Bureaux	Espace St-Martin- 6 Impasse Alice Guy - Toulouse (31)	Multi-locataires	21 092 m²	49 540 500 €	19/07/22
Bureaux	NIAM Nordic Core Plus III (1)	Multi-locataires	n.d	961 571 €	26/08/22
Campings	BNP REIM Plein Air Property Fund 1 (1)	Sandaya / *Hôtellerie de plein air*	n.d	2 213 000 €	19/09/22
Bureaux	7-8 Esplanade Compans-Caffarelli - Toulouse (31)	Multi-locataires	8 769 m²	33 331 375 €	22/09/22
Commerces	Portefeuille Saphir - Saint-Germain-en-Laye(78), Pantin (93), Nice (06)	Multi-locataires	16 945 m²	57 000 000 €	23/09/22
Logistique	GreenOak (1)	Multi-locataires	n.d.	215 827 €	30/09/22
			48 256 m²	**147 968 573 €**	

(1) Participations indirectes.

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 5,4 %*.
Au 30 septembre 2022, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 226 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

7-8 Esplanade Compans-Caffarelli - Toulouse (31)

Espace St-Martin - 6 Impasse Alice Guy - Toulouse (31)

À RETENIR

148 M€
MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

9
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

48 256 m²
SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

226 M€
PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2022

* 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 22,5 M€ et ont porté sur cinq actifs situés à Paris, Elancourt (78), la Valette-du-Var (83), Utrecht et Harleem (Pays-Bas) permettant de générer 9,9 M€ de plus-values distribuables pour un prix de vente total obtenu près de 2 fois supérieur au prix d'acquisition des actifs.

14
Actifs vendus

45,8 M€
Prix de vente total

23,8 M€
Plus-values totales (nettes de fiscalité)

42,6 M€
Valeur d'expertise au 31/12/2021

+ 7,5 %
Prix de vente vs. Valeur d'expertise

40,5 M€
Projets de cessions engagés au 30/09/2022

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 146 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1er janvier au 30 septembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	41	23 194 m²	4 092 960 €	3 614 542 €
Relocations	96	27 187 m²	5 916 130 €	6 122 492 €
Déspécialisations	9	1 467 m²	312 080 €	314 786 €
TOTAL	**146**	**51 848 m²**	**10 321 171 €**	**10 051 820 €**
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				63 716 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Delft (Pays-Bas) - Woonboulevard :
renouvellement de deux cellules commerciales situées à Delft (Pays-Bas) à un magasin de bricolage sur une surface de 6 629 m² pour un loyer de 563 K€, soit une baisse de -11,3 % par rapport au loyer précédent.

Paris (2ème) - Boulevard Poissonnière :
relocation de deux plateaux de bureaux d'une surface totale de 848 m² à un office notarial et à un cabinet de conseil pour un loyer total de 568 K€, soit une hausse de +30 % par rapport aux loyers précédents.

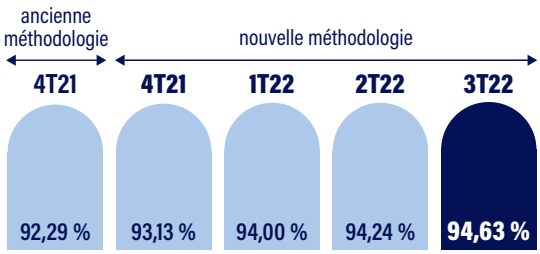
Paris (12ème) - Avenue Daumesnil :
relocation d'un plateau de bureau de 476 m² à une société de services et de restauration collective et ferroviaire pour un total de 265 K€, soit une hausse de +29 % par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

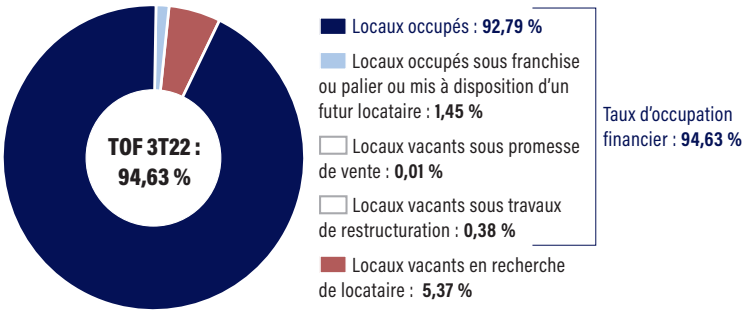
Les principales libérations du trimestre concernent une surface commerciale de centre ville de 335 m² à Venlo (Pays-Bas) représentant un loyer annuel de 115 K€ ainsi qu'une surface commerciale de centre-ville de 178 m² à Paris (8ème) représentant un loyer annuel de 108 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs candidats afin de relouer ces surfaces.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2022 s'établit à 94,63 %.



Au 30 septembre 2022, la vacance est répartie sur 240 unités locatives.



44 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIEME TRIMESTRE 2022

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

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte trimestriel 3T 2022

3,51 € PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 3,32 € 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 2021	Prévision 2022
1er trimestre	3,51 €	3,51 €
2e trimestre	3,51 €	3,51 €
3e trimestre	3,51 €	3,51 €
4e trimestre	3,75 €	*3,63 €*
Dividende ordinaire	**14,28 €**	***14,16 €***
Dividende exceptionnel	1,00 €	1,18 €
Dividende annuel	**15,28 €**	***15,34 €***
Taux de distribution brute de fiscalité[1]	**4,64 %**	***> 4,6 %***
Taux de distribution nette de fiscalité[2]	4,53 %	*4,51 %*

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.
(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2021* :

4,64 %

Votre SCPI a généré en 2021 un taux de distribution de 4,64 % brute de fiscalité étrangère et de 4,53 % nette de fiscalité étrangère.

* Dividende brut de fiscalité étrangère et avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Rendement global immobilier 2021 :

+6,67 %

Le rendement global immobilier de l'année N 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 31/12/2021

Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
254,31 €	341,68 €

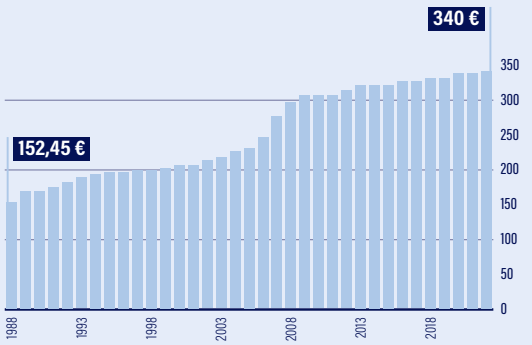
Prix de souscription

+0,89 %

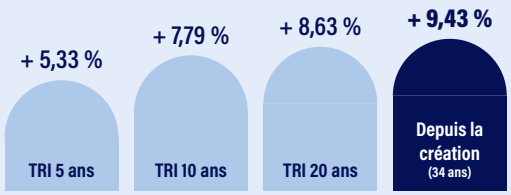
Le prix de souscription est passé de 337 € à 340 € le 1er novembre 2021 (+0,89 %).

Historique du prix de souscription

au 1er janvier



Performances à long terme de ma SCPI



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

1er jour du 3e 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 :

103 696 600 €
MONTANT COLLECTÉ

14 081 202€
MONTANT RETIRÉ

4 035 770 760 €
CAPITALISATION AU 30/09/2022

1 804 226 928 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2022 (VS 1 684 815 120 € AU 31/12/2021)

11 869 914
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2022

304 990
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

46 017
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

Portefeuille Saphir - Passage Saint-Germain - Saint-Germain-en-Laye (78)

Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissement déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 4 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans les quinze (15) jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la société de gestion 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI IMMORENTE publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

IMMORENTE | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020
SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**