La SCPI Immorente
FranceSCPI.com

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 4,82 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2022*

+ 9,40 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE AU 31 DECEMBRE 2022

94,36 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

4 161 M€
CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

1 035
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

44 428
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI

Bulletin trimestriel d'information

4e TRIMESTRE 2022 ► N° 136
Valable du 1er janvier au 31 mars 2023

Chers Associés,

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

La collecte d'IMMORENTE est restée très dynamique tout au long de l'année 2022 pour atteindre un montant total de 471 M€. La capitalisation de votre SCPI atteint désormais 4,2 milliards d'euros. Cette collecte demeure clé pour assurer le bon développement de votre SCPI lui donnant les moyens de saisir les opportunités à venir.

Votre SCPI a réalisé 9 acquisitions au cours du 4ème trimestre pour un total de 193 M€, portant le total investi depuis le début d'année à 426 M€. Les investissements du trimestre ont concerné deux portefeuilles de commerces de centre-ville, un portefeuille de galeries commerciales réparties sur toute la France ainsi que deux surfaces commerciales de centre-ville à Paris (16ème) et Montpellier (34) pour un total de 141 M€ d'actifs commerciaux. IMMORENTE a également acquis deux immeubles de bureaux situés à Châtenay-Malabry (92 - immeuble neuf loué à l'ANDRA) et à Lille/Wasquehal (59) pour un total de 35 M€. Aux côtés d'autres fonds de Sofidy, la SCPI a par ailleurs participé à hauteur de 20% à l'acquisition d'un portefeuille de 4 hôtels situés en Allemagne pour 13 M€. Enfin IMMORENTE a renforcé sa participation dans un fonds spécialisé en hôtellerie de plein air.

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 3 ventes au cours du trimestre permettant de générer 6,4 M€ de plus-values nettes de fiscalité portant le total des plus-values nettes réalisées sur l'année à 30,0 M€.

Au vu des éléments présentés ci-dessus, votre Société de Gestion est heureuse de vous informer que le dividende au titre de l'exercice 2022 s'élèvera à 15,46 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, soit un niveau légèrement supérieur à l'objectif déjà annoncé et faisant ressortir un taux de distribution 2022 de 4,82 % brut de fiscalité* (contre 4,64 % en 2021). L'acompte sur dividende du quatrième trimestre s'établit à 3,75 € par part, soit un niveau en hausse de +6,8 % par rapport aux acomptes versés sur les trois premiers trimestres 2022.

Dans un contexte marqué par le relèvement rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, votre SCPI démontre sa résilience en affichant une légère progression des la valeur de son patrimoine de +0,6 % à périmètre constant grâce à la solidité de son patrimoine parisien et à la prise en compte de l'indexation des loyers.

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 s'engage dans une démarche responsable visant à améliorer progressivement la performance ESG de son patrimoine immobilier.

Nous vous remercions de votre confiance.
La Société de gestion.

* 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.

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 31 DÉCEMBRE 2022

3 891 M€
VALEUR DE PATRIMOINE D'IMMORENTE

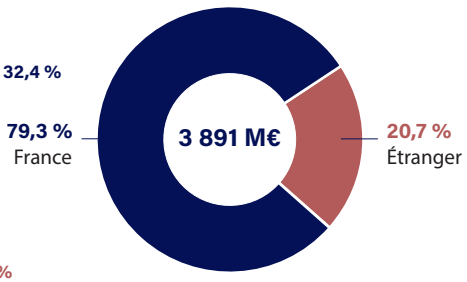
1 035
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 2 587 UNITÉS LOCATIVES

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2022

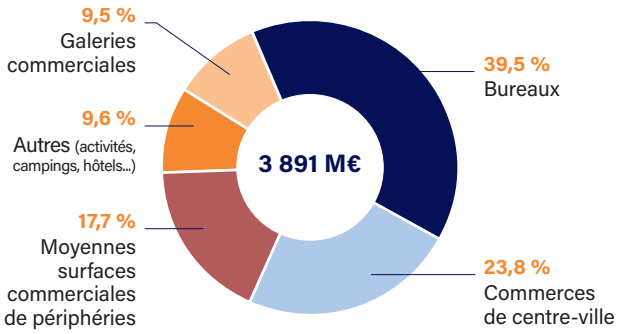
France :
Paris Centre **22,4 %**
Grand Paris **24,5 %**
Métropoles françaises **32,4 %**

Étranger :
Pays-Bas **8,5 %**
Allemagne **5,3 %**
Belgique **3,2 %**
Royaume-Uni **2,2 %**
Irlande **0,7 %**
Reste de l'Europe **0,8 %**

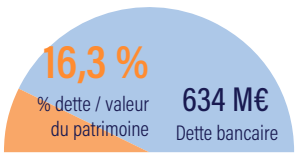


Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 décembre 2022



Point sur l'endettement au 31 décembre 2022



1,93 %
Taux moyen des emprunts

98,3 % Taux fixe
1,7 % Taux variable

5 ans et 6 mois
Maturité moyenne de la dette

La dette d'IMMORENTE est une dette à long terme essentiellement amortissable avec un coût moyen de 1,93 % à 98,3 % à taux fixe.

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 4T2022

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a investi **193 M€** au travers de 9 acquisitions immobilières. Parmi les principales opérations, IMMORENTE a notamment réalisé l'acquisition du **portefeuille Horus**, composé de 11 galeries commerciales et d'un retail-park adossés à des locomotives alimentaires en première périphérie d'agglomérations régionales pour un total de 108 M€ ainsi qu'un immeuble de bureau neuf situé à **Châtenay-Malabry** en bordure du parc de Sceaux. Loué pour une durée ferme de 9 ans à l'Andra, l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs, cet immeuble dispose de la labellisation HQE Bâtiment durable niveau Très Performant.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	Paris (16ème) - 11 Rue Gros	La Plateforme du bâtiment *Vente de matériaux de construction*	657 m²	5 468 000 €	07/11/22
Bureaux	Châtenay-Malabry (92) - Chemin de la Croix Blanche	Andra *Agence publique*	6 196 m²	29 037 600 €	10/11/22
Commerces	Portefeuille Saphir (partie 2) - Montpellier (34)	Multi	5 046 m²	19 867 680 €	18/11/22
Commerces	Ptf Magnolia 2 - Paris, Aix-en-Provence (13), Lilles (59), Maisons-Alfort (94), Montreuil (93)	Multi	1 195 m²	4 003 400 €	18/11/22
Hôtels	Portefeuille ABBA (partie 1) - Bonn, Bremen, Dusserdolf, Aix-la-Chapelle (Allemagne)	B&B *Hôtellerie*	4 958 m²	12 709 799 €	01/12/2022 et 15/12/2022
Commerces	Portefeuille Horus - 11 Galeries Commerciales et 1 Retail-Park	Multi	79 575 m²	108 048 000 €	22/12/2022
Commerces	Portefeuille Herzog - Paris	Multi	315 m²	3 328 560 €	23/12/22
Campings	BNP REIM Plein Air Property Fund(1)	Sandaya *Hôtellerie de plein air*	n.d	4 554 000 €	28/12/22
Bureaux	Lille/Wasquehal (59) - 8 Allée du Château Blanc	Multi	2 453 m²	5 498 904 €	28/12/22
			100 395 m²	**192 515 943 €**	

(1) Participation indirecte.

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,6 %*.
Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 50 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Siège de l'Andra - Chemin de la Croix Blanche - Châtenay Malabry (92)

Plateforme du bâtiment - Rue Gros - Paris (16ème)

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 34,0 M€ et ont porté sur trois actifs situés à Amsterdam (Pays-Bas), Bayonne (64) et Plouescat (29) permettant de générer 6,4 M€ de plus-values nettes de fiscalité pour un prix de vente total obtenu près de 38% supérieur au prix d'acquisition des actifs.

Les arbitrages de l'exercice 2022 ont porté sur :

- **17** Actifs vendus
- **79,8 M€** Prix de vente total
- **30,0 M€** Plus-values totales (nettes de fiscalité)
- **68,5 M€** Valeur d'expertise au 31/12/2021
- **+ 16,5 %** Prix de vente vs. Valeur d'expertise
- **40,5 M€** Projets de cessions engagés au 31/12/2022

À RETENIR

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

9
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

100 395 m²
SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

50 M€
PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2022

* 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.

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2022 ont porté sur 198 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1er janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	62	36 435 m²	6 133 060 €	5 493 152 €
Relocations	125	34 760 m²	7 516 849 €	7 734 379 €
Déspécialisations	11	1 625 m²	368 750 €	371 455 €
TOTAL	**198**	**72 819 m²**	**14 018 659 €**	**13 598 987 €**
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				88 216 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Apeldoorn (Pays-Bas) - de Voorwaartss :
renouvellement d'une surface de commerce de centre-ville à Apeldoorn (Pays-Bas) à un magasin d'électronique sur une surface de 4 428 m² pour un loyer de 545 K€, soit une baisse de -10,1 % par rapport au loyer précédent.

Son en Breugel (Pays-Bas) - Woonboulevard Ekkersrijt :
renouvellement d'une moyenne surface de périphérie de 1 505 m² située à Son-en-Breugel (Pays-Bas) pour un loyer de 165 K€ soit une baisse de -1,7 %.

Heusden Zolder (Belgique) - Koolmijnlan :
renouvellement d'une surface commerciale de 2 297 m² située en centre-ville de Heusden-Zolder (Belgique) pour un loyer de 265 K€, soit un niveau équivalent au précédent loyer.

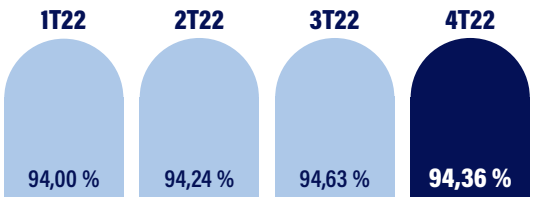
Paris (9ème) - rue Le Peletier :
relocation d'un plateau de bureau d'une surface de 270 m² à une association professionnelle pour un loyer de 165 K€, soit une hausse de 5,3% par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

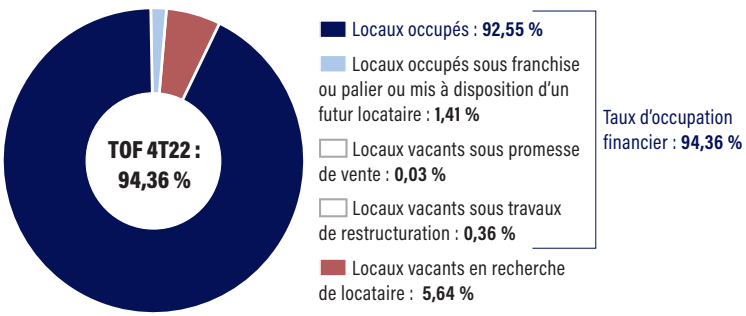
La principale libération du trimestre concerne un immeuble de bureaux de 4 335 m² très bien situé à Paris (12ème) à proximité de la gare de Lyon, représentant un loyer annuel de 2,2 M€. La Société de Gestion a déjà pu réaliser une relocation partielle de 476 m² pour un niveau de loyer supérieur de +29% par rapport au loyer précédent. Des discussions sont en cours avec plusieurs candidats afin de relouer les surfaces résidelles.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2022 s'établit à 94,36 %.



Au 31 décembre 2022, la vacance est répartie sur 349 unités locatives.



45 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIEME TRIMESTRE 2022

*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 4T 2022

3,75 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 3,66 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

15,46 €
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 15,46 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2021	2022
1er trimestre	3,51 €	3,51 €
2e trimestre	3,51 €	3,51 €
3e trimestre	3,51 €	3,51 €
4e trimestre	3,75 €	3,75 €
Dividende ordinaire	**14,28 €**	**14,28 €**
Dividende exceptionnel	1,00 €	1,18 €
Dividende annuel	**15,28 €**	**15,46 €**

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].

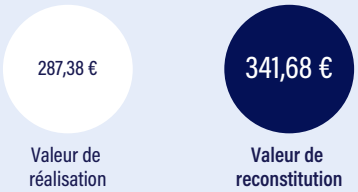
	Rappel 2021	2022
Taux de distribution brut de fiscalité[1]	**4,64 %**	**4,82 %**
Taux de distribution net de fiscalité[2]	4,53 %	4,55 %

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et 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 1er janvier N.
(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 1er janvier N.

Tout ce qu'il faut savoir sur… La valeur de part

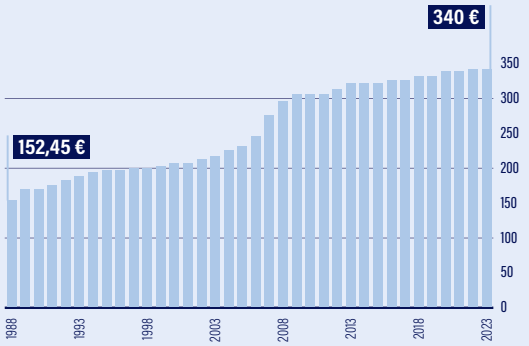
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021



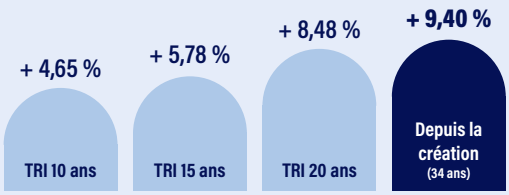
Historique du prix de souscription

au 1er 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

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 :

148 818 000 €
MONTANT COLLECTÉ

20 800 962 €
MONTANT RETIRÉ

4 161 476 580 €
CAPITALISATION AU 31/12/2022

1 860 424 824 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2022
(VS 1 684 815 120 € AU 31/12/2021)

12 239 637
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2022

437 700
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

67 977
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 !

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 8 juin 2023, 4 sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1er mars 2023.

8 allée du Château Blanc - Lille/Wasquehal (59)

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**