

IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable


SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

Paris 18^{ème} - rue des Abbesses

Dans le cadre de la politique de distribution au titre de l'exercice 2019, votre Société de Gestion a versé le 22 mars 2019 un dividende exceptionnel d'un montant de 0,30 € par part prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par votre SCPI. Ce dividende bénéficie aux associés et usufruitiers détenteurs de parts ayant jouissance à la date de la distribution.

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le jeudi 6 juin 2019 à 10h à la CCI de l'Essonne à Evry (91). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2019, 252 720 parts nouvelles ont été souscrites et 65 022 retirées, soit une collecte brute de 83 937 600 € et une collecte nette de retraits de 64 086 066 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2019 est de **32 942**.

Le montant des capitaux collectés pour les 252 720 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	38 413 440 €
Prime d'émission :	44 984 160 €
Montant collecté :	83 397 600 €

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2018					8 897 453	1 352 412 856	2 728 049 280
1 ^{er} trimestre 2019	252 720	65 022	1 566		9 085 151	1 380 942 952	2 998 099 830
Total	252 720	65 022	1 566	0	9 085 151	1 380 942 952	2 998 099 830

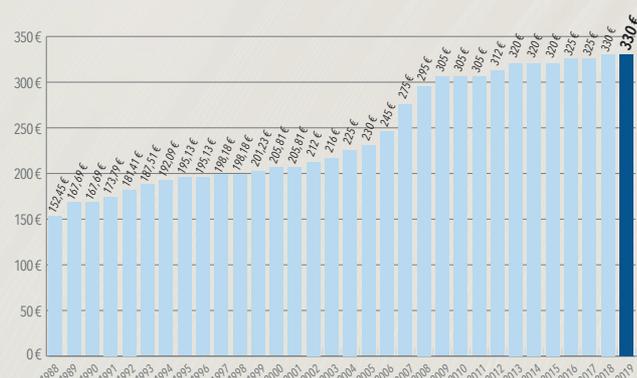
PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 21 avril 2017
Valeur nominale	152,00 €
Prime d'émission	178,00 €
Prix de souscription	330,00 €
Commission de souscription	(33,00 €)
Prix de retrait	297,00 €

Depuis le 21 avril 2017, le prix de souscription de la part s'établit à 330 € et le prix de retrait à 297 €.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER



PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2018
sur 10 ans	5,28 %
sur 15 ans	8,53 %
sur 20 ans	8,89 %
depuis l'origine	9,52 %

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. 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).

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2017	2018
(a) dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values	15,50 €	15,50 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	0,50 €	0,50 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	328,00 €	330,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,73 %	4,70 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	325,00 €	328,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	328,00 €	330,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,92 %	+0,61 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 3,2 % de la distribution totale 2018 (3,2 % en 2017).

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2018	Prévision 2019	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,54 €		Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,57 €		Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	4,38 €		Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	15,00 €		-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,50 €	0,30 €	Mars n
Dividende annuel par part	15,50 €	Entre 15,30 € et 15,60 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	4,70 %		-

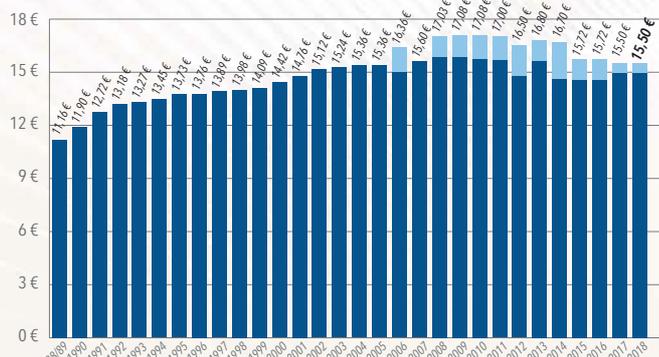
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2019, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,51 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,46 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,42 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



■ Dividende exceptionnel au titre des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

■ Dividende ordinaire.

Une distribution exceptionnelle de 0,30 € par part, au titre de l'exercice 2019, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, a été effectuée le 22 mars dernier. Elle s'entend nette de toute fiscalité et a bénéficié aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi son programme d'acquisitions sélectif, particulièrement axé sur la diversification, à travers un volume d'investissements total de 47,8 M€:

- Une surface commerciale de 10 198 m² située dans la zone commerciale de la ville de Kiel en Allemagne a été acquise pour un montant de **10,3 M€**. Elle abrite un magasin de meubles exploité depuis 1995 par le groupe Roller, et dont le bail ferme court jusqu'en 2025;
- un deuxième appel de fonds de **5,5 M€** a été réalisé au bénéfice de la SCI Cargo Property Holding, dans laquelle IMMORENTE avait investi en juillet 2018. Cet appel de fonds, prévu dès l'investissement initial, correspond à l'acquisition d'un nouveau hangar logistique par le véhicule. Pour rappel, la SCI Cargo Property Holding détient les plateformes logistiques "nouvelle génération" du groupe de grande

distribution Carrefour. Ces plateformes, considérées comme stratégiques par l'enseigne, sont exploitées via des baux fermes de 6 à 9 ans, offrant une excellente visibilité sur les revenus futurs. La participation totale de votre SCPI dans ce véhicule s'élève ainsi à 10,6 M€.

- Une prise de participation de **19,0 M€** dans un fonds professionnel détenant onze campings bien situés sur le littoral français et exploités par le groupe Sandaya.
- Enfin, votre SCPI a investi **13,0 M€** dans un fonds professionnel géré par Blackstone détenant un portefeuille immobilier de qualité en Europe et bénéficiant d'une diversification géographique et par typologie d'actifs (logistique, bureaux, résidentiels...) très importante.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus ⁽²⁾	Date d'achat
MSP	Kiel (Allemagne) Batiment de commerce de périphérie situé à proximité de Kiel en Allemagne	Roller / vente de meubles	10 198 m ²	10 299 185 €	31-janv.-19
LOG (Indirect)	CARGO Externalisation d'une partie du patrimoine logistique de Carrefour en France 2eme libération de capital	Carrefour / grande distribution	n.d.	5 482 534 €	20-mars-19
CAMP (Indirect)	PAPF 1 Externalisation d'une partie du patrimoine de l'opérateur de campings Sandaya	Sandaya / Exploitation de campings	n.d.	19 000 000 €	26-mars-19
DIV (Indirect)	Blackstone Property Partners Europe Fonds ouvert Core +	Divers	n.d.	13 000 000 €	26-mars-19
TOTAL			10 198	47 781 719 €	

(1) MSP: moyenne surface de périphérie, LOG: logistique, CAMP: camping, DIV: diversifié. (2) Quote-part IMMORENTE.

Au 31 mars 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements signés) dans des acquisitions pour un montant total de 82,4 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont porté sur trois locaux vacants, faisant ressortir un prix net vendeur global de 623 K€ et une plus-value globale nette de fiscalité de 145 K€ :

- Un logement vacant à Tours d'une surface totale de 55 m² a été cédé pour un prix de 133 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 26 K€ ;
- Un logement vacant à Lorient d'une surface totale de 31 m² a été cédé pour un prix de 55 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 15 K€ ;
- Une surface de bureaux à Bondy, d'une surface de 250 m², cédée pour un prix de 435 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 104 K€.

Les arbitrages réalisés sur le premier trimestre 2019 se résument de la manière suivante :

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 Dec-18)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
623 313 €	145 474 €	624 891 €	+0,25 %

Au 31 mars 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 27,6 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen affiche une solide hausse au premier trimestre 2019, s'établissant à **94,69 %**. Cette hausse est principalement due à la fin d'une période de franchise de loyers suite à la relocation d'un immeuble de bureaux à Paris fin 2018.

Pour rappel, ce ratio est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T18	3T18	4T18	1T19
94,26 %	94,46 %	93,33 %	94,69 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élevé à 0,8 %.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2019 des locaux s'établit à 93,79 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

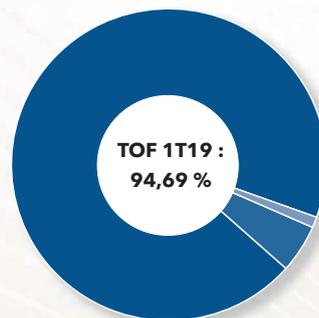
- 8 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 1 882 m² ;
- 11 surfaces de bureaux pour 3 941 m² ;
- 4 cellules de galeries commerciales pour 4 696 m² ;
- 2 habitations pour 79 m².

GESTION LOCATIVE

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

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	34 m ²	10 184 €	10 184 €
Relocations	25	10 599 m ²	2 235 125 €	1 965 775 €
Déspecialisations	5	509 m ²	166 244 €	198 626 €
TOTAL	31	11 141 m²	2 411 553 €	2 174 584 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée	-	-	-	168 500 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 39 530 432 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **94,69 %**
- Sous franchise ou palier **0,34 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,06 %**
- En travaux **0,11 %**
- En recherche de locataires **4,43 %**
- Investissements indirects **0,37 %**

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2019

- 69 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 13 965 m² ;
- 33 moyennes surfaces de périphérie représentant 28 539 m² ;
- 51 cellules de galeries commerciales pour 12 342 m² ;
- 50 surfaces de bureaux représentant 12 699 m² ;
- 29 appartements représentant une surface de 2 693 m² ;
- 1 surface d'activité logistique représentant de 2 200 m².



Lille (59) - Rue de la Clef

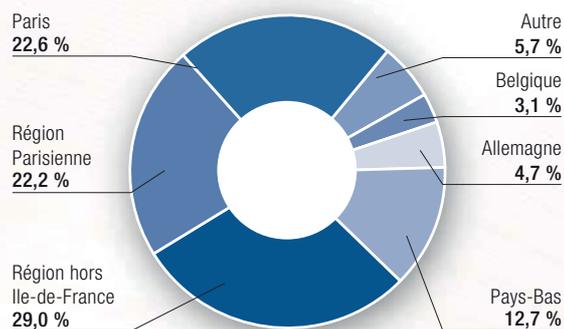


Middelburg (Pays-Bas) - Lange Delft

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2019

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
2 887 M€**

Par typologies d'actifs



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparisée.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2019

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen d'emprunts au 31 mars 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
382,5 M€	13,3 %	1,88 %	94,7 %	5,3 %	9 ans et 7 mois

Conformément à la 10^e résolution de l'Assemblée Générale du 12 juin 2018, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 700 M€.

(1) Dette bancaire, incluant les quotes-parts des emprunts des entités contrôlées.

INFORMATIONS DIVERSES

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 en fin de mois à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 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 dossier et non par ayant droit.

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.

Nature de la Société : Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI N°15-24 en date du 28 août 2015 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N° 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes, ÉVRY CEDEX - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 | **Site internet :** www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com



COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes, ÉVRY CEDEX
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds : FCP SOFIDY Sélection 1 SCPI EFIMMO 1 SCPI IMMORENTE 2
 SCPI SOFIPRIME SCPI IMMORENTE OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____
 Adresse : _____
 Email : _____ Tél : _____