

IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

Paris 1^{er}, rue Coquillière

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 12 juin 2018, quatre sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans Madame Martine CHASSERIEAU, Monsieur Patrick QUERE, Monsieur Hubert MARTINIER et Monsieur Christian CACCIUTTOLO. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du deuxième trimestre 2018, 236 268 parts nouvelles ont été souscrites et 47 140 retirées, soit une collecte brute de 77 968 440 € et une collecte nette de retraits de 63 967 860 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2018 est de 30 333.

Le montant des capitaux collectés pour les 236 268 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	35 912 736 €
Prime d'émission :	42 055 704 €
Montant collecté :	77 968 440 €

	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 31.12.2017					8 266 816	1 256 556 032	2 728 049 280
1 ^{er} trimestre 2018	185 926	42 980			8 409 762	1 278 283 824	2 775 221 460
2 ^{ème} trimestre 2018	236 268	47 140			8 598 890	1 307 031 280	2 837 633 700
TOTAL	422 194	90 120	0	0	8 598 890	1 307 031 280	2 837 633 700

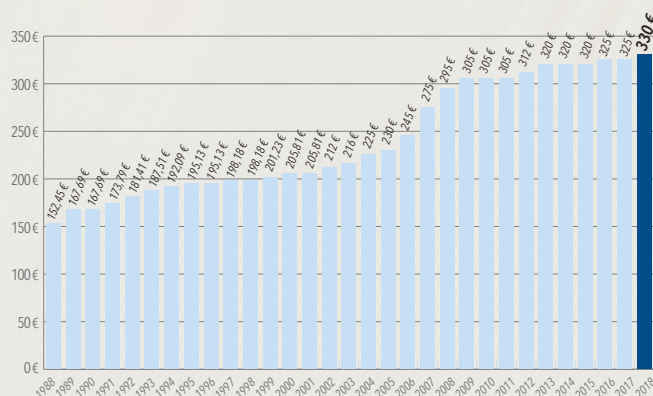
PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

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 €

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



PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2017
sur 10 ans	6,75 %
sur 15 ans	9,17 %
sur 20 ans	8,97 %
depuis l'origine	9,56 %

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	2016	2017
(a) dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values	15,72 €	15,50 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	1,32 €	0,50 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	325,00 €	328,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,84%	4,73%
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	320,87 €	325,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	325,00 €	328,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+1,29%	+0,92%

(1) L'acompte exceptionnel représente 3,2 % de la distribution totale 2017 (8,4 % en 2016).

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2017	Prévision 2018	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,54 €	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 €	0,50 €	Mars n
Dividende annuel par part	15,50 €	Entre 15,40 € et 15,60 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	4,73%	-	-

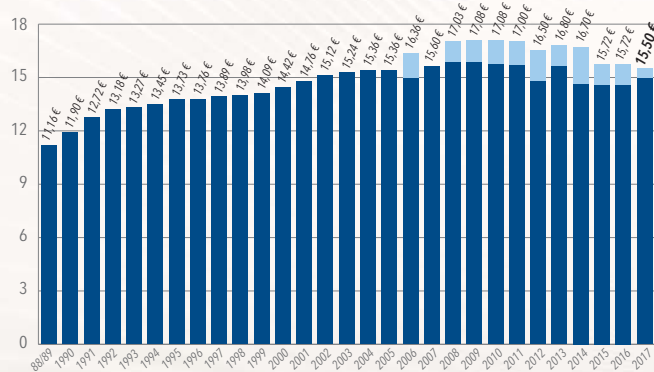
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants sont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

(2) Prélevé 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 2018 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2018, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,54 € 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 3,40 € 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.

INVESTISSEMENTS

Votre SCPI n'a pas effectué d'investissements lors du deuxième trimestre 2018.

Elle s'est positionnée sur plusieurs opérations représentant des engagements d'acquisitions (promesse ou engagements signés) à hauteur de 57 millions d'euros à la fois en immobilier direct et sous forme de participation dans des sociétés immobilières.



Bordeaux (33) - rue Sainte-Catherine



Strasbourg (67) - Place Gutenberg

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont porté sur des actifs vacants, ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Elles font ressortir un prix net vendeur global de 1,3 millions d'euros et une moins-value globale nette de fiscalité de 400 K€ :

- Deux logements à Tours, rue Charles Gille, vacants depuis plusieurs années représentant une surface de 135 m² ont été cédés pour un prix net vendeur de 321 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 67 K€ ;
- Un commerce dans le centre-ville de Château Thierry d'une surface de 106 m², pour un prix net vendeur de 165 K€, en ligne avec sa valeur nette comptable ;
- Une moyenne surface de périphérie à Riantec, vacante depuis plus d'un an, d'une surface de 1 148 m² a été cédée pour un prix de 570 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 31 K€ ;
- Une moyenne surface de périphérie à Limoge, vacante depuis 2014, d'une surface de 1 100 m² a été cédée pour un prix de 250 K€, dégagant une moins-value de 497 K€. La baisse de la valeur de l'actif s'explique par une vacance longue (4 ans) et une forte baisse de la commercialité de la zone.

Les arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice se résument de la manière suivante :

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31/12/2017)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
1 305 910 €	- 399 806 €	1 138 523 € ⁽¹⁾	+15 %

(1) La valeur d'expertise des deux logements à Tours n'étant pas disponible (vente de lots), la valeur d'expertise de l'immeuble a été ramené au prorata des surfaces vendues.

Au 30 juin 2018, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 16,9 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2018 progresse à **94,26 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

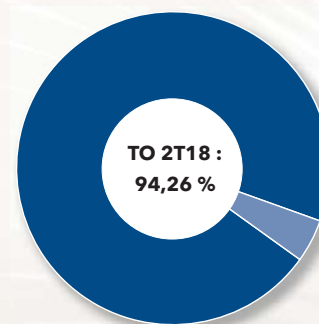
3T17	4T17	1T18	2T18
93,27 %	93,50 %	93,95 %	94,26 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,2 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2018 des locaux s'établit à 93,22 %. 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

- 7 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 898 m² ;
- 10 surfaces de bureaux pour 3 444 m² ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie pour 1 063 m² ;
- 2 cellules de galeries commerciales pour 77 m².



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **94,26 %**
- Sous franchise ou palier **0,55 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,12 %**
- En travaux **0,21 %**
- En recherche de locataires **4,49 %**
- Investissements indirects **0,37 %**

LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2018

- 66 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 14 621 m² ;
- 28 moyennes surfaces de périphérie représentant 26 591 m² ;
- 55 cellules de galeries commerciales pour 14 047 m² ;
- 53 surfaces de bureaux représentant 14 117 m² ;
- 28 appartements représentant une surface de 4 867 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) :

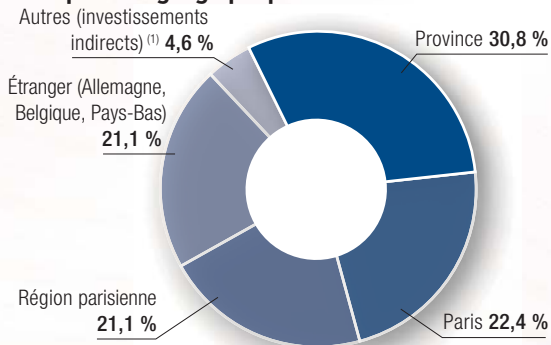
Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	39	20 991 m ²	3 397 608 €	3 324 896 €
Relocations	48	16 310 m ²	2 768 529 €	2 596 236 €
Désécialisations	0	-	-	-
TOTAL	87	37 301 m²	6 166 137 €	5 921 131 €
Locations	0	-	-	-
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée				0 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 38 020 639 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 juin 2018

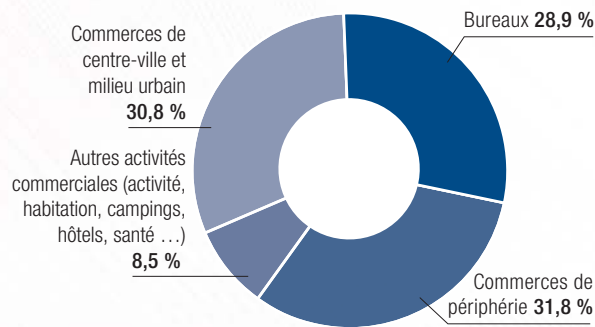
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :**
2 730 M€

Par typologies d'actifs



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

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 juin 2018

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
378 M€	13,9 %	1,92 %	94,8 %	5,2 %	10 ans et 1 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€.

INFORMATIONS DIVERSES

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.

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

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

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. 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

Conformément à l'approbation par l'AG du 9 juin 2011 de la résolution n°11, 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.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la Société de Gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait (pour information, la valeur de retrait au 1^{er} juillet 2018 s'établit à **297,00 €**). Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales

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.

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 - 303, square des Champs Élysées - 91026 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 - 303, square des Champs Élysées - 91026 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 : _____