

# IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

Paris 1<sup>er</sup> - rue Coquillière

Au cours des trois premiers trimestres de l'année, votre SCPI a vu son taux d'occupation financier augmenter régulièrement pour atteindre un niveau historique sur les 7 dernières années à 94,5 %, reflétant un environnement économique favorable et l'efficacité des actions de gestion locative. Dans ce contexte, votre société de gestion prévoit un dividende global 2018 à 15,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, stable par rapport à l'année précédente.

**La Société de Gestion**

## ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2018, 189 266 parts nouvelles ont été souscrites et 43 579 retirées, soit une collecte brute de 62 457 780 € et une collecte nette de retraits de 49 514 817 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2018 est de **31 557**.

Le montant des capitaux collectés pour les 189 266 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	28 768 432 €
Prime d'émission :	33 689 348 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>62 457 780 €</b>

	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 <sup>er</sup> trimestre 2018	185 926	42 980	454		8 409 762	1 278 283 824	2 775 221 460
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	236 268	47 140	1 211		8 598 890	1 307 031 280	2 837 633 700
3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	189 266	43 579	481		8 744 577	1 329 175 704	2 885 710 410
<b>Total</b>	<b>611 460</b>	<b>133 699</b>	<b>2 146</b>	<b>0</b>	<b>8 744 577</b>	<b>1 329 175 704</b>	<b>2 885 710 410</b>

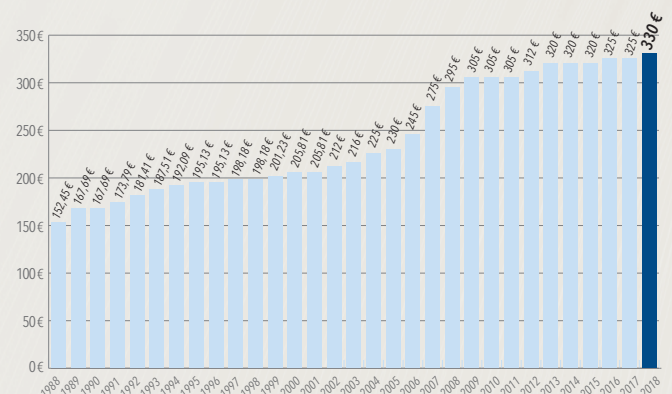
## PRIX DE LA PART

### 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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>330,00 €</b>
Commission de souscription	(33,00 €)
<b>Prix de retrait</b>	<b>297,00 €</b>

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<sup>ER</sup> JANVIER



## PERFORMANCES FINANCIÈRES

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

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 <sup>(1)</sup>	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 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+1,29 %</b>	<b>+0,92 %</b>

(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 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,51 €	3,51 €	Fin avril n
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,54 €	3,54 €	Fin juillet n
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,57 €	3,57 €	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	4,38 €	4,38 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	15,00 €	15,00 €	-
Acompte exceptionnel <sup>(2)</sup>	0,50 €	0,50 €	Mars n
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>15,50 €</b>	<b>15,50 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(3)</sup></b>	<b>4,73 %</b>	<b>4,70 %</b>	-

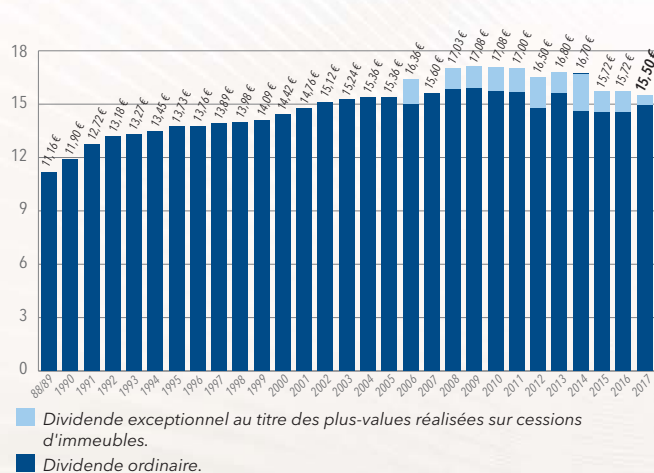
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; 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 un objectif de distribution annuelle de 15,50 € par part. Elle versera, fin octobre 2018, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,57 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,52 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,49 € 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



## INVESTISSEMENTS

Les investissements du troisième trimestre 2018 se sont élevés à 19,1 millions d'euros.

À l'étranger, Immorente a réalisé un co-investissement à hauteur de 92 % avec l'OPCI grand Public « SOFIDY Pierre Europe », dans un portefeuille de 5 moyennes surfaces de périphérie situées à proximité d'Eindhoven aux Pays-Bas.

La situation privilégiée des actifs situés sur l'un des "Woonboulevard" les plus puissants de la région, en face d'un magasin Ikea, la solidité des enseignes, ainsi que la rentabilité historique élevée en font un actif de grande qualité.

En France, votre SCPI a investi dans une moyenne surface de périphérie située sur la commune de Quetigny, à 10 km de Dijon (Côte d'or), occupée par l'enseigne la Halle aux Chaussures. L'actif se situe dans une zone commerciale établie, dont le dynamisme est alimenté par des enseignes renommées ainsi que sa bonne situation géographique, jouissant d'une desserte optimale par route et tramway.

Enfin, Immorente a réalisé un investissement dans la SCI Cargo Property Holding, qui 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, qui offrent une excellente visibilité sur les revenus futurs.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface m <sup>2</sup> (2)	Prix d'acquis. frais inclus <sup>(2)</sup>	Date d'achat
ACT (Indirect)	CARGO : portefeuille de 20 locaux d'activité en France (Tranche 1) <sup>(3)</sup>	Carrefour	18 222	5 175 719 €	24-juil.-18
MSP	Portefeuille Ekkersrijt (Quote-part Immorente = 92 %) 5 moyennes surfaces de périphérie situées à proximité d'Eindhoven aux Pays-Bas	Enseignes nationales (Brugman Keukens, Tulp, BruynzeelKeukens, Praxis, Sani Direct)	7 328	11 947 510 €	25-juil.-18
MSP	Dijon Quetigny ZAC des Charrières	La Halle	1 014	1 932 500 €	27-juil.-18
<b>TOTAL</b>			<b>26 563</b>	<b>19 055 729 €</b>	

(1) ACT (activités); MSP (moyennes surfaces de périphérie). (2) Quote-part Immorente (92 % pour Ekkersrijt et 1,8 % pour CARGO). (3) Engagement d'acquisition à hauteur de 14M€. La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'année s'élève à 6,51 %, (hors investissements indirects).

De plus, votre SCPI s'est positionnée sur plusieurs opérations représentant des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements signés) à hauteur de 49 millions d'euros à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.



## ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont principalement porté sur des opérations répondant à une logique opportunistique. Elles font ressortir un prix net vendeur global de 2,9 millions d'euros et une plus-value globale nette de fiscalité de 1,2 millions d'euros :

- Une moyenne surface de périphérie a Montbéliard occupée par l'enseigne Chaussée, représentant une surface de 1 174 m<sup>2</sup> a été cédée au locataire pour un prix net vendeur de 2 100 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 944 K€ ;
- Un logement vacant à Tours d'une surface de 38 m<sup>2</sup> a été cédé pour un prix de 104 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 30 K€ ;
- Une moyenne surface de périphérie a Vesoul occupée par l'enseigne Vesoul Optic, d'une surface de 432m<sup>2</sup>, a été cédée pour un prix net vendeur de 700 k€, représentant une plus-value nette de fiscalité de 286 k€

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
5 326 610 €	915 662 €	4 602 662 € <sup>(1)</sup>	+16 %

(1) La valeur d'expertise des 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 septembre 2018, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 4,6 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2018 progresse à **94,46 %**. 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.

4T17	1T18	2T18	3T18
93,50 %	93,95 %	94,26 %	94,46 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,3 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2018 des locaux s'établit à 93,54 %. 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

- 4 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 394 m<sup>2</sup> ;
- 3 surfaces de bureaux pour 1 059 m<sup>2</sup> ;
- 2 moyennes surfaces de périphérie pour 2 546 m<sup>2</sup> ;
- 5 cellules de galeries commerciales pour 630 m<sup>2</sup> ;
- 2 habitations pour 80m<sup>2</sup>

## 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 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	66	31 401	4 723 679 €	4 768 070 €
Relocations	64	21 019	3 536 448 €	3 270 115 €
Désécialisations	6	436	149 939 €	149 939 €
<b>TOTAL</b>	<b>136</b>	<b>52 856</b>	<b>8 410 066</b>	<b>8 188 124</b>
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée				88 000 €

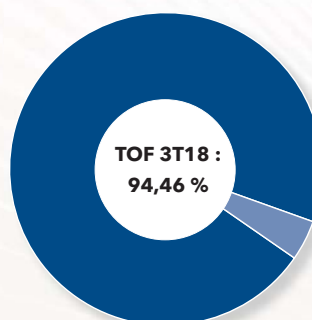
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 37 007 672 €.



Paris 18<sup>ème</sup> - rue des Abbesses



Lille (59) - rue de la Clef



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **94,46 %**
- Sous franchise ou palier **0,69 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,08 %**
- En travaux **0,09 %**
- En recherche de locataires **4,31 %**
- Investissements indirects **0,37 %**

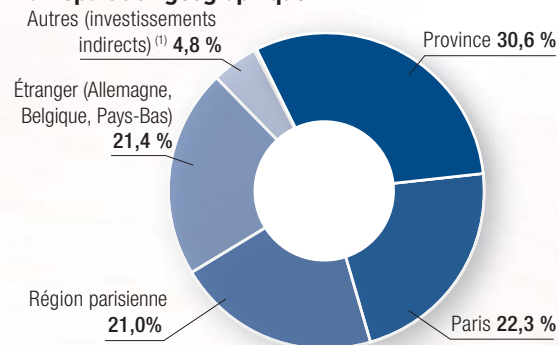
## LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2018

- 67 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 13 946 m<sup>2</sup> ;
- 32 moyennes surfaces de périphérie représentant 29 339 m<sup>2</sup> ;
- 52 cellules de galeries commerciales pour 13 727 m<sup>2</sup> ;
- 56 surfaces de bureaux représentant 13 850 m<sup>2</sup> ;
- 29 appartements représentant une surface de 2 334 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface d'activité logistique représentant de 2 200 m<sup>2</sup>.

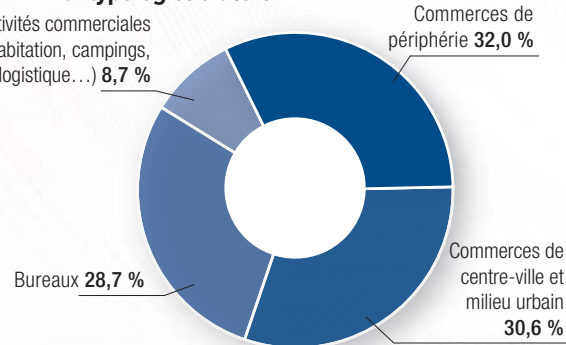
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 septembre 2018

(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



## Par typologies d'actifs



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :**  
2 745 M€

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

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 septembre 2018

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 sep 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
371 M€	13,5 %	1,92 %	94,7 %	5,3 %	9 ans et 10 mois

Conformément à la 10<sup>e</sup> 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](http://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.

## 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. 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<sup>er</sup> octobre 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](http://www.sofidy.com) - **Email :** [sofidy@sofidy.com](mailto: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 : \_\_\_\_\_