

# IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable


SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

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

Le prix de souscription de la part de votre SCPI a été relevé de 330 € à 337 € à compter du 10 juin 2019, soit une progression de 2,1 %. Cette revalorisation intervient dans un contexte de hausse des valeurs d'expertise du patrimoine, reflétant à la fois la qualité du patrimoine détenu par IMMORENTE et l'impact favorable des actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY, tant en matière d'optimisation du taux d'occupation financier, de réalisation de travaux d'amélioration que de négociations avec les locataires.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 6 juin 2019, quatre sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Madame Françoise LEROY, Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Patrick CALMET et la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

**La Société de Gestion**

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

Au cours du deuxième trimestre 2019, 335 197 parts nouvelles ont été souscrites et 41 306 retréées, soit une collecte brute de 111 057 564 € et une collecte nette de retraits de 98 683 590 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2019 est de **33 646**.

Le montant des capitaux collectés pour les 335 197 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Nominal :                 | 50 949 944 €         |
| Prime d'émission :        | 60 107 620 €         |
| <b>Montant collecté :</b> | <b>111 057 564 €</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 31.12.2018             |                            |                   |                   |                                       | 8 897 453              | 1 352 412 856              | 2 728 049 280  |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2019  | 252 720                    | 65 022            | 1 566             |                                       | 9 085 151              | 1 380 942 952              | 2 998 099 830  |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2019 | 335 197                    | 41 306            | 1 067             |                                       | 9 379 042              | 1 425 614 384              | 3 160 737 154  |
| <b>Total</b>                    | <b>587 917</b>             | <b>106 328</b>    | <b>2 633</b>      | <b>0</b>                              | <b>9 379 042</b>       | <b>1 425 614 384</b>       | <b>3 160 737 154</b>   |

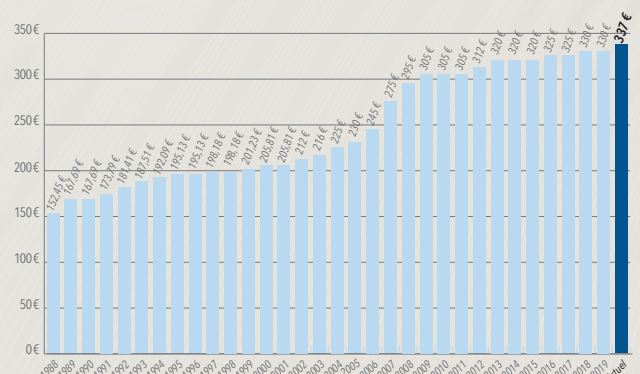
### PRIX DE LA PART

#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

| En € par part               | Prix en vigueur depuis le 10 juin 2019 |
|-----------------------------|--|
| Valeur nominale             | 152,00 €                               |
| Prime d'émission            | 185,00 €                               |
| <b>Prix de souscription</b> | <b>337,00 €</b>                        |
| Commission de souscription  | -33,70 €                               |
| <b>Prix de retrait</b>      | <b>303,30 €</b>                        |

Pour rappel, le prix de souscription est passé de 330 € à 337 € le 10 juin 2019.

#### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



## DONNÉES FINANCIÈRES

| SUR PLUSIEURS EXERCICES | Taux de rentabilité interne (TRI)<br>au 31 décembre 2018 |
|-------------------------|--|
| sur 10 ans              | <b>5,28 %</b>  |
| sur 15 ans              | <b>8,53 %</b>  |
| sur 20 ans              | <b>8,89 %</b>  |
| depuis l'origine        | <b>9,52 %</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   | 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 <sup>(1)</sup> | 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 €       |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>              | <b>4,73 %</b>  | <b>4,70 %</b>  |
| 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 €       |
| <b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>                             | <b>+0,92 %</b> | <b>+0,61 %</b> |

(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 <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 €         |   | Fin octobre n     |
| 4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>   | 4,38 €         |   | Fin janvier n+1   |
| Dividende ordinaire                       | 15,00 €        |   | -                 |
| Acompte exceptionnel <sup>(2)</sup>       | 0,50 €         | 0,30 €  | Mars n            |
| <b>Dividende annuel par part</b>          | <b>15,50 €</b> | <b>Entre 15,40 € et 15,60 €<sup>(4)</sup></b> | -                 |
| <b>Taux de distribution<sup>(3)</sup></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.

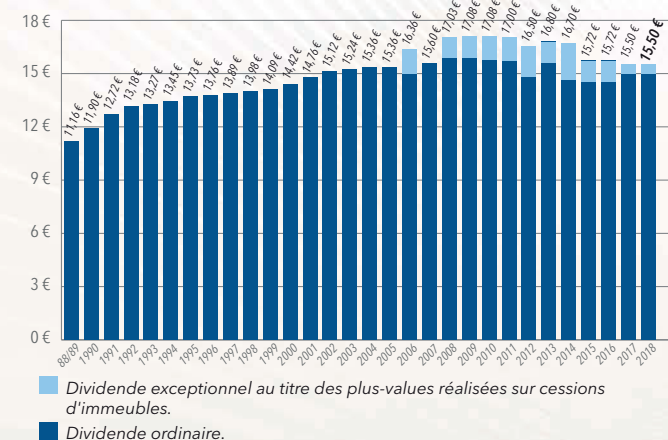
(2) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immuebles.

(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.

(4) Fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 non garantie.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2019, 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, 3,50 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,48 € 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

**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 43,5 M€ frais inclus :**

- Une prise de participation de **34,0 M€** dans un *club deal* aux côtés de différents institutionnels visant l'acquisition d'un portefeuille de 59 murs d'hôtels (4 629 chambres) de l'enseigne B&B, un des leaders du segment de l'hôtellerie économique, à travers la France; la participation initiale d'IMMORENTE se monte à 21 % du capital. La rentabilité de cet investissement est attendue autour de 7,1 %<sup>(2)</sup> en moyenne sur les 10 prochaines années.
- Une prise de participation de **9,5 M€** dans un *club deal* aux côtés de différents institutionnels visant l'acquisition d'un immeuble de bureaux haut de gamme de 15 524 m<sup>2</sup> situé sur l'île de la Jatte à Neuilly sur Seine (92) et loué à 7 locataires. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 2014 et bénéficie d'une triple certification (Bream Excellent, HQE Excellent et BBC); la participation d'IMMORENTE se monte à 9,3 % du capital. La rentabilité de cet investissement est attendue à 5,4 %<sup>(2)</sup> en moyenne sur les 10 prochaines années.

| Type         | Adresse  | Locataires / Activité | Surface <sup>(1)</sup> | Prix d'acquis. frais inclus <sup>(1)</sup> | Date d'achat |
|--------------|--|-----------------------|------------------------|--|--------------|
| Hotels       | Club Deal - Portefeuille B&B<br>59 murs d'hôtels B&B (4 629 chambres) à travers la France    | B&B / Hôtellerie      | n.a                    | 34 000 000 €                               | 25/04/2019   |
| Bureaux      | Club Deal - Immeuble NewTime<br>40-52 Blv du Parc - Ile de la Jatte - Neuilly sur Seine (92) | Multilocataires       | 1 444                  | 9 489 009 €                                | 15/05/2019   |
| <b>TOTAL</b> |  |                       | <b>n.a.</b>            | <b>43 489 009 €</b>                        |              |

(1) Quote-part IMMORRENTE.

(2) Estimation de performance moyenne sur la période d'investissement, non garantie.

Au 30 juin 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements signés) dans des acquisitions pour un montant total de 99,3 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

## ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont porté sur sept locaux vacants et un parking, faisant ressortir un prix net vendeur global de 2 527 K€, supérieur de 17,3 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018 :

- Trois logements vacants à Tours d'une surface totale de 284 m<sup>2</sup> ont été cédés pour un prix de 773 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 207 K€ ;
- Un logement vacant à Lorient d'une surface de 75 m<sup>2</sup> a été cédé pour un prix de 85 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 6 K€ ;
- Une surface commerciale vacante à Meaux d'une surface de 116 m<sup>2</sup> a été cédée pour un prix de 259 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 118 K€ ;
- Un parking à Cergy, a été cédé pour un montant de 16 K€, générant une plus value nette de fiscalité de 7 K€ ;
- Deux surfaces de bureaux vacantes à Marseille et Saint-Cloud, d'une surface totale de 744 m<sup>2</sup>, ont été cédées pour un montant de 1 403 K€, dégagant une plus value nette de fiscalité de 342 K€.

Les arbitrages réalisés sur le premier semestre 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 |
|-------------------------|---|--|--|
| 3 158 974 €             | 827 017 €                                   | 2 785 999 €                                  | + 13,4 %   |

Au 30 juin 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 15,2 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen affiche une hausse au deuxième trimestre 2019, s'établissant à **95,00 %**.

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.

| 3T18    | 4T18    | 1T19    | 2T19    |
|---------|---------|---------|---------|
| 94,46 % | 93,33 % | 94,69 % | 95,00 % |

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

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2019 des locaux s'établit à 92,86 %. 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 DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

- 26 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 6 236 m<sup>2</sup> ;
- 17 surfaces de bureaux pour 4 963 m<sup>2</sup> ;
- 5 cellules de galeries commerciales pour 4 970 m<sup>2</sup> ;
- 1 habitation pour 79 m<sup>2</sup>.

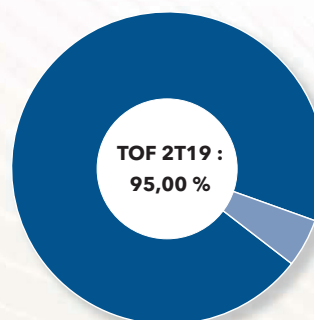
### GESTION LOCATIVE

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 juin 2019       | Nombre    | Surface       | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|--|-----------|---------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux                          | 36        | 5 607         | 1 105 466 €               | 1 059 597 €            |
| Relocations                                      | 50        | 16 248        | 3 118 973 €               | 2 760 923 €            |
| Déspecialisations                                | 6         | 509           | 194 874 €                 | 227 256 €              |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>92</b> | <b>22 363</b> | <b>4 419 313 €</b>        | <b>4 047 776 €</b>     |
| Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée | -         | -             | -                         | 181 000€               |

La baisse des loyers de relocations constatée sur le premier semestre 2019 est principalement due à la conclusion de baux dérogatoires afin de conserver des locataires dans certaines surfaces commerciales à Rennes (35), à Troyes (10) ainsi qu'en Belgique.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 42 271 395 €.



### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **95,00 %**
- Sous franchise ou palier **0,24 %**

### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,11 %**
- En travaux **0,11 %**
- En recherche de locataires **4,18 %**
- Investissements indirects **0,36 %**

### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2019

- 67 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 16 171 m<sup>2</sup> ;
- 35 moyennes surfaces de périphérie représentant 31 096 m<sup>2</sup> ;
- 37 cellules de galeries commerciales pour 20 809 m<sup>2</sup> ;
- 46 surfaces de bureaux représentant 10 469 m<sup>2</sup> ;
- 24 appartements représentant une surface de 2 464 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface d'activité logistique représentant de 2 200 m<sup>2</sup>.



Guyancourt (78) - Rue de la Redoute - Immeuble "Canopée"

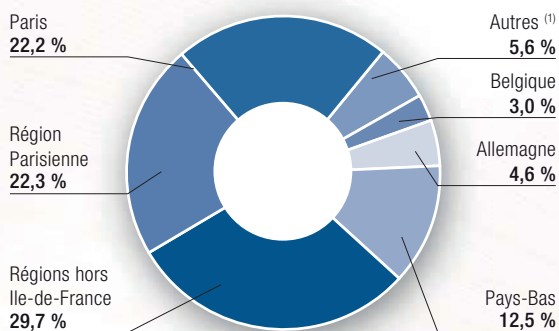


Paris 9<sup>ème</sup> - Boulevard Poissonnière

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2019

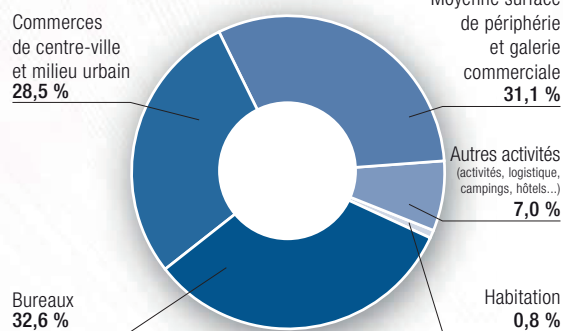
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

## Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :**  
2 929 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 30 JUIN 2019

| Dette bancaire <sup>(1)</sup> | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen d'emprunts au 30 juin 2019 | Répartition |               | Durée de vie résiduelle moyenne |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------|---------------------------------|
|                               |                                |                                       | Taux fixe   | Taux variable |                                 |
| 374,2 M€                      | 12,8 %                         | 1,88 %                                | 94,6 %      | 5,4 %         | 9 ans et 4 mois                 |

Conformément à la 9<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2019, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 800 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 IMMORANTE 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](http://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 - Évy Courcouronnes - 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)

BY **TIKEHAU**  
CAPITAL

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

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 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 IMMORANTE 2  
 SCPI SOFIPRIME  SCPI IMMORANTE  OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_