

IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable


SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

À l'approche de la fin de l'année, le travail de gestion porte ses fruits et permet à votre SCPI d'afficher un solide taux d'occupation (94,8 % sur le 3T19), et de franchir la barre des 260 millions d'euros d'investissements depuis le début de l'exercice (avec un taux de rentabilité moyen proche des 6 %). Cette bonne performance opérationnelle devrait impacter le résultat courant qui, sauf imprévu, est attendu en légère amélioration par rapport à 2018.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion prévoit un dividende global 2019 de 15,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice (stable par rapport à 2018) correspondant à un taux de distribution moyen estimé à 4,65 %.

Elle annonce également le versement, le 13 novembre prochain, d'un dividende exceptionnel d'un montant de 0,08 € 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.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2019, 287 476 parts nouvelles ont été souscrites et 43 695 retirées, soit une collecte brute de 96 879 412 € et une collecte nette de retraits de 83 626 719 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2019 est de **34 343**.

Le montant des capitaux collectés pour les 287 476 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	43 696 352 €
Prime d'émission :	53 183 060 €
Montant collecté :	96 879 412 €

	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
2 ^{ème} trimestre 2019	335 197	41 306	1 067		9 379 042	1 425 614 384	3 160 737 154
3 ^{ème} trimestre 2019	287 476	43 695	1 121		9 622 823	1 462 669 096	3 242 891 351
Total	875 393	150 023	3 754	0	9 622 823	1 462 669 096	3 242 891 351

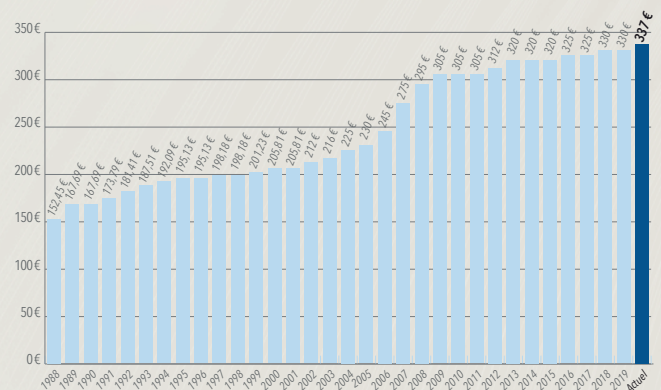
PRIX DE LA PART

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 €
Prix de souscription	337,00 €
Commission de souscription	-33,70 €
Prix de retrait	303,30 €

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

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



DONNÉES 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). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 €	3,54 €	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,57 €	3,57 €	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	4,38 €	4,50 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	15,00 €	15,12 €	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,50 €	0,38 €	mars et novembre n
Dividende annuel par part⁽³⁾	15,50 €	15,50 €⁽⁴⁾	-
Taux de distribution⁽⁵⁾	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) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(4) Anticipation de dividende annuel pour 2019.

(5) 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.

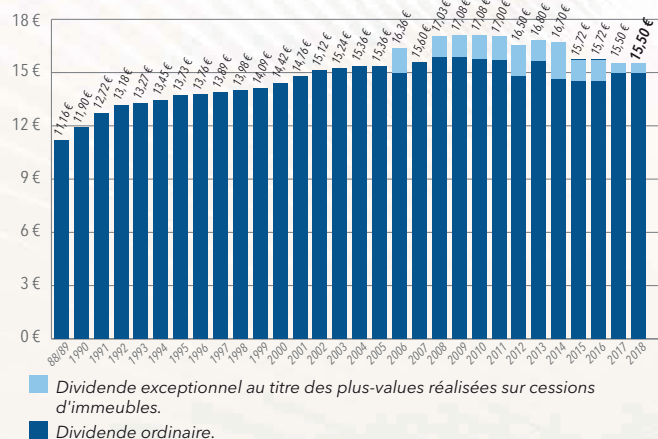
La Société de Gestion indique un objectif de distribution annuelle de 15,50 €, stable par rapport à 2018.

Il est à noter que la part de dividende ordinaire est en hausse à 15,12 € en 2019 (contre 15,00 € en 2018), reflétant la bonne performance locative intrasèque de vos actifs, et ce malgré un environnement de taux durablement bas.

Elle versera, fin octobre 2019, 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, 3,51 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,46 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

De plus, une distribution exceptionnelle de 0,08 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, sera effectuée le 13 novembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficie aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi activement son programme d'acquisitions sélectif, en se positionnant principalement sur des actifs de bureaux loués à des locataires de premier plan, pour un volume d'investissements total de 173,6 M€ frais inclus :

- Un immeuble de bureaux à Amsterdam (Pays-Bas) pour une valeur de **7,3 M€ AEM**. L'actif, situé dans une zone en fort développement (anciens docks de la ville) est entièrement loué à deux locataires (agence publicitaire et crèche).
- Un immeuble de bureaux en crédit-bail immobilier au travers de la SCI Syref 3 dont IMMORENTE détient 60 % du capital, soit un investissement de **44,1 M€**. Situé en front de Seine, en face du bois de Boulogne, sur l'axe routier qui permet de relier le pont de Suresnes au quartier d'affaires de la Défense, l'immeuble est à quelques minutes à pied du centre-ville. L'immeuble développe au total 15 000 m² et présente une bonne mutualisation du risque locatif avec ses 16 preneurs dont le plus important Canon représentant 13 % des loyers.
- Une surface commerciale acquise en VEFA pour **34,5 M€ AEM** située dans l'éco-quartier entièrement redéveloppé des docks de Saint-Ouen (93) en bordure de Seine. Le projet de développement global est constitué de surfaces commerciales, d'habitations et de parkings.

L'acquisition d'IMMORENTE porte sur le local commercial au pied de l'immeuble d'une surface de plus de 13 600 m², entièrement loué à Leroy Merlin. Celle-ci accueillera le nouveau concept de magasin développé comme un lieu de vie connecté aux particuliers et professionnels.

- Un local mixte d'activité et de bureaux à Glisy (80) en périphérie immédiate d'Amiens, d'une surface de 13 124 m² pour **5,9 M€ AEM** et loué entièrement à la société Devred via un bail commercial de 10 ans. Le bâtiment, initialement développé pour l'activité logistique, abrite également le siège de la société et jouit d'un accès direct à l'autoroute.
- Une prise de participation majoritaire (59 %) dans une SCI visant l'acquisition de l'immeuble de bureaux "Helys" situé à Suresnes (92), représentant un volume d'investissement de **75,6 M€** pour IMMORENTE. Livré en 2005 et labélisé HQE, l'immeuble développe une surface utile de 21 700 m² et comprend 2 400 m² de terrasses surplombant la Seine et le Bois de Boulogne. L'actif est entièrement loué par 3 locataires pour une durée ferme résiduelle de 6 ans.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽³⁾	Prix d'acquis. frais inclus ⁽³⁾	Date d'achat
BUR	Immeuble Louhuizenlaan Th. van Lohuizenlaan 196-198 - Amsterdam (Pays-Bas)	Ambassadors / Agence de publicité Smallsteps / Crèche	2 400 m ²	7 344 000 €	8/07/2019
LOG	European Logistic Fund ⁽²⁾	Multi locataires	-	3 783 864 €	12/07/2019
LOG	Cargo Property Holding (tranche 3/3) ⁽²⁾	Carrefour	-	3 403 207 €	17/07/2019
BUR	Immeuble 24 QG 24 Quai Gallieni - Suresnes (92)	Multi locataires	8 961 m ²	44 100 000 €	18/07/2019
CCV	VEFA St Ouen Ilot D1 - ZAC des Docks - Saint Ouen (93)	Leroy Merlin / Bricolage	13 601 m ²	34 422 923 €	26/07/2019
ACT	Local mixte Activité / Bureaux 13 rue du Capitaine Nemo, Glisy (80)	Devred / Prêt-à-porter	13 124 m ²	5 868 000 €	18/09/2019
BUR	Immeuble Helys 1-3 Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)	ACERGY / Parapétrolier Elis / Nettoyage industriel Waycom / Telecom	9 612 m ² 1 878 m ² 1 265 m ²	75 641 120 €	27/09/2019
TOTAL			45 391 m²	173 640 191 €	

(1) BUR (Bureaux), LOG (Logistique), CCV (Commerce de Centre Ville), ACT (Local d'activité). (2) Participation indirecte non contrôlée. (3) Quote-part IMMORENTE.

Au 30 septembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements signés) dans des acquisitions pour un montant total de 33 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont porté sur deux locaux vacants, faisant ressortir un prix net vendeur global de 476 K€, en ligne avec les valeurs d'expertise au 31 décembre 2018 :

- Un logement vacant à Tours d'une surface de 55 m² a été cédé pour un prix de 141 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 34 K€ ;
- Une surface commerciale vacante depuis 2012 à Fontaine-le-Comte d'une surface de 1 250 m² a été cédée pour un prix de 335 K€, dégageant une moins-value de 295 K€ ;

Les arbitrages réalisés sur les neuf premiers mois de 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
3 634 551 €	566 150 €	3 258 092 €	+ 11,6 %

Au 30 septembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 34,1 M€ net vendeur dont 16,4 M€ concernent la vente de la totalité des titres de la SCI Cargo Property au groupe coté Argan. L'opération a été finalisée le 15 octobre 2019, générant une plus-value de près 2,4 M€ pour IMMORENTE soit un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 %.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à **94,79 %** au troisième trimestre 2019.

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.

4T18	1T19	2T19	3T19
93,33 %	94,69 %	95,00 %	94,79 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,19 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2019 des locaux s'établit à 92,70 %. 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

- 38 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 9 091 m² ;
- 23 surfaces de bureaux pour 7 145 m² ;
- 3 moyenne surfaces de périphérie pour 1 090 m² ;
- 5 cellules de galeries commerciales pour 4 970 m² ;
- 4 habitations pour 247 m².

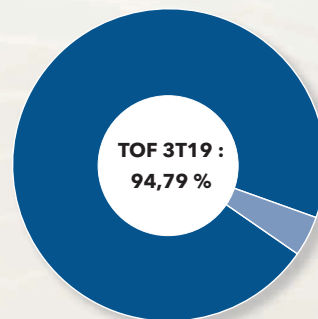
GESTION LOCATIVE

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 septembre 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	54	19 654 m ²	2 520 117 €	2 354 713 €
Relocations	74	22 544 m ²	4 796 924 €	4 422 017 €
Déspecialisations	6	509 m ²	194 874 €	227 256 €
TOTAL	134	42 706 m²	7 511 915 €	7 003 985 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée	-	-	-	249 000 €

La baisse des loyers de relocations constatée sur les 9 premiers mois de 2019 est principalement due à la conclusion de baux dérogatoires provisoires afin de conserver des locataires avant relocations définitives dans certaines surfaces commerciales à Rennes (35), à Troyes (10) ainsi qu'en Belgique.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 41 003 875 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **94,79 %**
- Sous franchise ou palier **0,37 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,08 %**
- En travaux **0,10 %**
- En recherche de locataires **4,26 %**
- Investissements indirects **0,40 %**

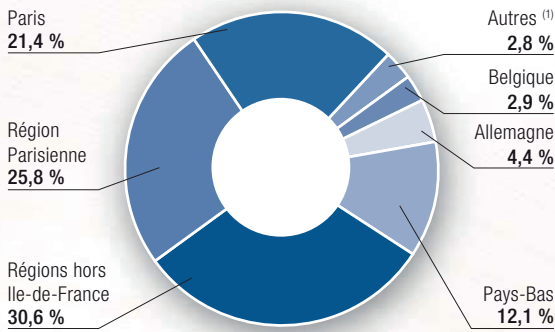
LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2019

- 78 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 19 940 m² ;
- 39 moyennes surfaces de périphérie représentant 37 425 m² ;
- 53 cellules de galeries commerciales pour 21 975 m² ;
- 46 surfaces de bureaux représentant 9 889 m² ;
- 28 appartements représentant une surface de 2 538 m² ;
- 1 surface d'activité logistique représentant de 2 200 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2019

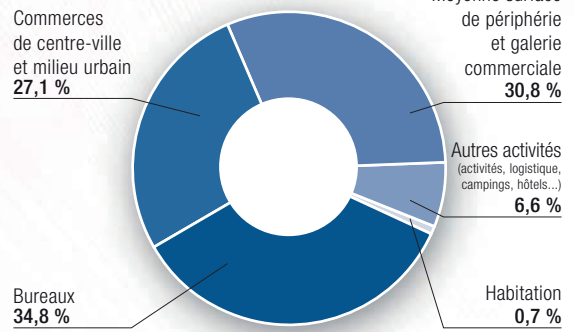
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
3 089 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 SEPTEMBRE 2019

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen d'emprunts au 30 sep-19	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
437,2 M€	14,1 %	1,82 %	93,2 %	6,8 %	9 ans et 6 mois

Conformément à la 9^e 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.

AUTRES INFORMATIONS

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 - Évy Courcouronnes - 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 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 IMMORENTE 2
 SCPI SOFIPRIME SCPI IMMORENTE OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____