



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



Paris 18^{ème} - rue des Abbesses

ACTUALITÉS

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

L'année 2018 s'est achevée sur de bonnes performances pour votre SCPI. Son programme d'investissements sélectif (120 M€ investis en 2018 avec un taux de rentabilité supérieure à 6 %), ainsi qu'une gestion locative dynamique, traduite par une amélioration du taux d'occupation financier (94 % en moyenne sur l'année), ont permis de générer un résultat par part en légère hausse à 15,04 € (contre 15,02 € l'année précédente).

À noter que le résultat par part hors fiscalité étrangère (acquittée par votre SCPI pour le compte des associés) progresse à 15,67 € (contre 15,56 € en 2017). Ces bons résultats permettent de confirmer un dividende global par part de 15,50 € ayant pleine jouissance au titre de 2018, soit un taux de distribution de 4,70 %, et d'aborder avec confiance l'exercice 2019.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2018, 196 989 parts nouvelles ont été souscrites et 44 113 retirées, soit une collecte brute de 65 006 370 € et une collecte nette de retraits de 51 904 809 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2018 est de **32 301**.

Le montant des capitaux collectés pour les 196 989 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	29 942 328 €
Prime d'émission :	35 064 042 €
Montant collecté :	65 006 370 €

	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	454		8 409 762	1 278 283 824	2 775 221 460
2 ^{ème} trimestre 2018	236 268	47 140	1 211		8 598 890	1 307 031 280	2 837 633 700
3 ^{ème} trimestre 2018	189 266	43 579	481		8 744 577	1 329 175 704	2 885 710 410
4 ^{ème} trimestre 2018	196 989	44 113	1 612		8 897 453	1 352 412 856	2 936 159 490
Total	808 449	177 812	3 758	0	8 897 453	1 352 412 856	2 936 159 490

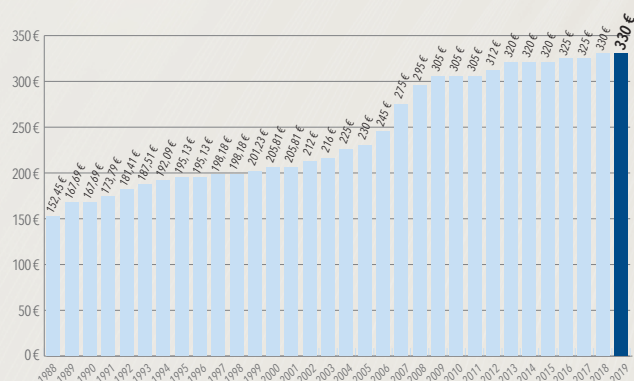
PRIX DE LA PART

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

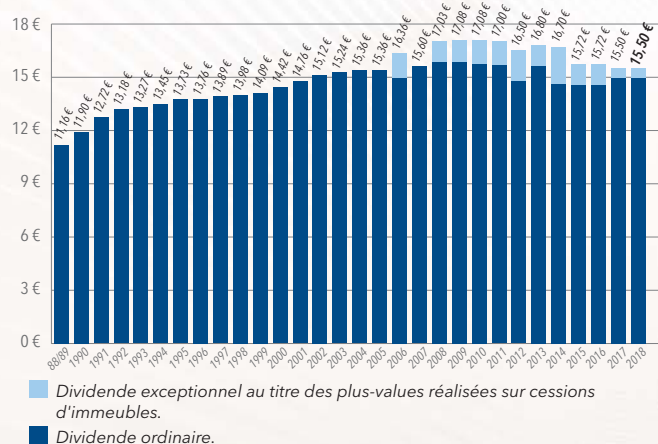
En € par part	Rappel 2017	2018	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,54 €	3,54 €	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,57 €	3,57 €	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	4,38 €	4,38 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	15,00 €	15,00 €	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,50 €	0,50 €	Mars n
Dividende annuel par part	15,50 €	15,50 €	-
Taux de distribution ⁽³⁾	4,73 %	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) 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.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 15,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice (stable par rapport au dividende 2017). Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2018, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,70%. Elle versera, fin janvier 2019, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 4,38 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 4,28 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 4,20 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2018 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/17	nov-17	déc-17	janv-18	févr-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18	oct-18	nov-18	déc-18
1T18	3,51	2,34	1,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T18	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T18	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	-	-	-	-	-	-
4T18	4,38	4,30	4,22	4,14	4,07	4,00	3,93	3,87	3,81	3,75	2,50	1,25	-	-	-
TOTAL	15,00	13,75	12,50	11,25	10,00	8,75	7,50	6,25	5,00	3,75	2,50	1,25	-	-	-

INVESTISSEMENTS

Votre SCPI a réalisé au cours du quatrième trimestre 2018 deux co-investissements via des SCI dans des immeubles de bureaux situés à Guyancourt (78) pour un montant total de 59,8 millions d'euros:

- Un premier immeuble de 6 964 m², loué à la société Socotec (siège social), au travers d'un bail ferme de 9 ans. L'actif, construit en 2003, a été entièrement rénové en 2017 et bénéficie d'un bon emplacement, à la fois desservi par les transports en commun et disposant d'une desserte routière de qualité.
- Un deuxième immeuble de 17 542 m², loué à la société Sodexo (siège social), au travers d'un bail ferme de 9 ans. L'immeuble, labellisé HQ, est situé dans le pôle tertiaire de Guyancourt.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus ⁽²⁾	Date d'achat
BUR	Immeuble "Le Mirabeau" (Quote-part IMMORENTE = 80 %) 5 place des frères Montgolfier, Guyancourt (78)	Socotec / Bureau de contrôle	5 571 m ²	20 488 196 €	09/11/2018
BUR	Immeuble "Canopée" (Quote-part IMMORENTE = 60 %) 6 rue de la Redoute, Guyancourt (78)	Sodexo / Restauration collective et service aux entreprises	10 525 m ²	39 287 901 €	30/11/2018
TOTAL			16 096 m²	59 776 097 €	

(1) BUR: Bureaux. (2) Quote-part IMMORENTE.

De plus, votre SCPI s'est positionnée sur plusieurs opérations représentant des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements signés) à hauteur de 26 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 opportuniste. Elles font ressortir un prix net vendeur global de 6,5 millions d'euros et une plus-value globale nette de fiscalité de 2,2 millions d'euros :

- Deux logements vacants à Tours d'une surface totale de 60 m² ont été cédés pour un prix de 154 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 40 K€ ;
- Un commerce de pieds d'immeubles à Nancy d'une surface de 698 m² a été cédé pour un prix de 1050 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 181 K€ ;
- Un hôtel à Paris, d'une surface 1 129 m², cédé pour un prix de 5,3 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2,0 M€.

Les arbitrages réalisés sur l'année 2018 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
11 830 524 €	3 132 022 €	10 810 257 €	+9 %

Au 31 décembre 2018, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 12,6 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2018 s'établit à **93,33 %**. 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.

Notons que la baisse du trimestre résulte d'une libération suivie d'une relocation importante accompagnée d'une franchise de 2 mois qui se concentre sur ce trimestre.

1T18	2T18	3T18	4T18
93,95 %	94,26 %	94,46 %	93,33 %

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 quatrième trimestre 2018 des locaux s'établit à 93,58 %. 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

- 15 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 2 648 m² ;
- 14 surfaces de bureaux pour 14 089 m² ;
- 4 moyennes surfaces de périphérie pour 3 252 m² ;
- 5 cellules de galeries commerciales pour 541 m² ;
- 3 habitations pour 297 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).

Le quatrième trimestre a été marqué par la relocation d'un immeuble de bureaux parisien d'une surface de 5 752 m² à un locataire de premier ordre. Le bail, d'une durée ferme de 6 ans, fait ressortir un loyer en progression de 47%, cristallise une revalorisation significative de l'actif.

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	75	33 454 m ²	5 189 354 €	5 202 484 €
Relocations	104	41 645 m ²	8 165 086 €	9 209 575 €
Déspecialisations	8	0 m ²	195 050 €	168 939 €
TOTAL	187	75 100 m²	13 549 490 €	14 580 998 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée	-	-	-	113 000 €

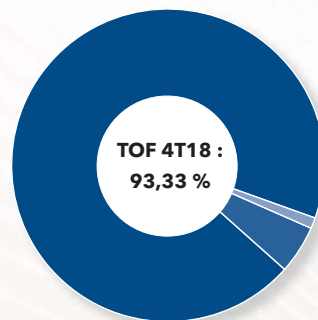
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 43 540 044 €.



Guyancourt (78) - Siège social de SOCOTEC



Guyancourt (78) - Siège social de SODEXO



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,33 %**
- Sous franchise ou palier **1,38 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,10 %**
- En travaux **0,12 %**
- En recherche de locataires **4,70 %**
- Investissements indirects **0,37 %**

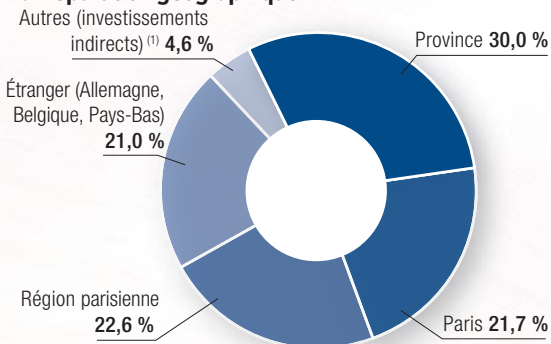
LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

- 63 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 13 862 m² ;
- 32 moyennes surfaces de périphérie représentant 29 499 m² ;
- 48 cellules de galeries commerciales pour 13 043 m² ;
- 63 surfaces de bureaux représentant 14 862 m² ;
- 34 appartements représentant une surface de 2 399 m² ;
- 1 surface d'activité logistique représentant de 2 200 m² .

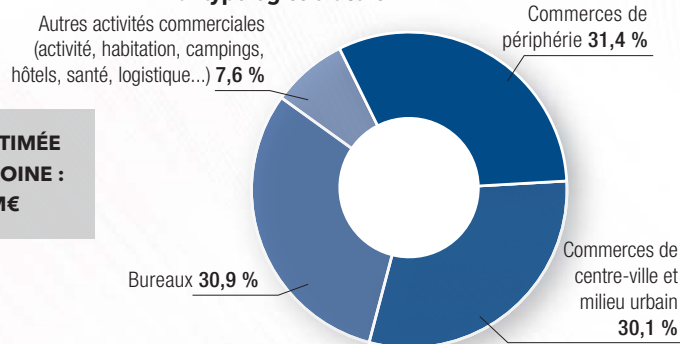
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

(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 :
2 793 M€**

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

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2018

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen d'emprunts au 31 dec 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
390,6 M€	14,0 %	1,88 %	95,2 %	4,8 %	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€.

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

INFORMATIONS DIVERSES

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 6 juin 2019, quatre sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, et devront utiliser la fiche de présentation de candidature spécifique figurant sur le site internet rubrique « documentation générale » qui devra parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2019.

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

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.

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 - 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 : _____