



ACTUALITÉS

Paris 1^{er}, rue Coquillière

Dans le cadre de la politique de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2018, votre Société de Gestion a versé le 15 mars 2018 un dividende exceptionnel d'un montant de 0,50 € 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.

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le jeudi 7 juin 2018 à 10h à l'hôtel Ibis à Évry (91). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2018, 185 926 parts nouvelles ont été souscrites et 42 980 retirées, soit une collecte brute de 61 355 580 € et une collecte nette de retraits de 48 590 520 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2018 est de **29 799**.

Le montant des capitaux collectés pour les 185 926 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 28 260 752 €

Prime d'émission : 33 094 828 €

Montant collecté : 61 355 580 €

	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
TOTAL	185 926	42 980	0	0	8 409 762	1 278 283 824	2 775 221 460

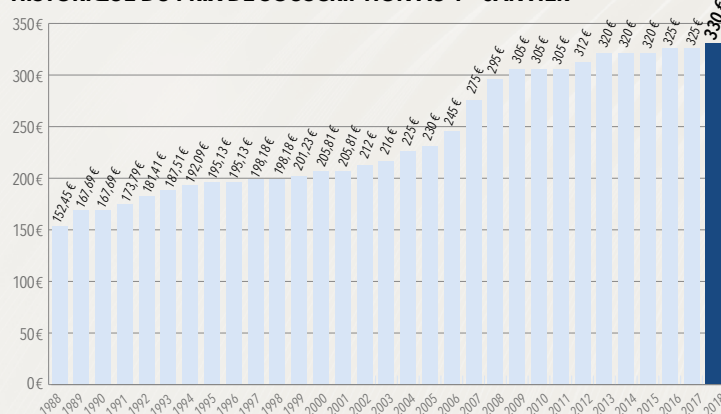
PRIX DE LA PART

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) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	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 €		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.

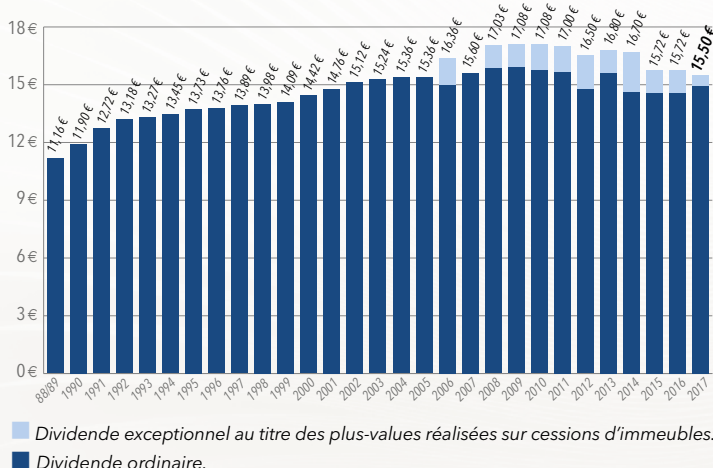
(2) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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 avril 2018, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,51 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,49 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,47 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Une distribution exceptionnelle de 0,50 € par part, au titre de l'exercice 2018, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, a été effectuée le 15 mars dernier. Elle s'entend nette de toute fiscalité et a bénéficié aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



INVESTISSEMENTS

Les investissements du premier trimestre 2018, au nombre de trois, se sont élevés à **41,3 millions d'euros**, pour un rendement acte en main immédiat moyen de **6,51%**.

À l'étranger, Immorente s'est porté acquéreur d'un portefeuille (ASR 2) de 8 commerces de centre-ville, accompagnés de 7 logements localisés dans 4 villes dynamiques des Pays-Bas. La situation privilégiée des actifs en centre-ville, la solidité d'enseignes nationales et internationales connues et le renouvellement des baux récents en font un investissement de très bonne qualité.

Le second investissement à l'étranger de votre SCPI ce trimestre consiste en un lot de 2 moyennes surfaces de périphérie (MSP) situés à Freiburg (Allemagne), bénéficiant du dynamisme de la ville et de la zone commerciale alentour, ainsi que de locataire de premier ordre dont les baux fermes courent sur plus de huit ans.

Enfin, en France, votre SCPI a réalisé un co-investissement à hauteur de 67 % avec l'OPCI grand Public « SOFIDY Pierre Europe » dans un portefeuille de 10 murs de restaurants Léon de Bruxelles. Les sites, 6 en Île de France et 4 en province, bénéficient d'excellentes localisations, au sein de zones urbaines denses ou de dispositifs commerciaux attractifs. De plus, les baux venant tous d'être renouvelés par le vendeur pour une nouvelle période de 9 ans fermes en majorité, avec des loyers ajustés aux chiffres d'affaires, garantissent un confort d'exploitation durable pour l'enseigne et un flux de loyer sécurisé pour Immorente.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	Portefeuille ASR 2 8 commerces de centre villes et 7 habitations situés dans 4 villes des Pays-Bas (Dordrecht, Leiden, Middelburg et Oosterhout)	Enseignes nationales (KPN, Miss Etam, Etos...) et particuliers	3 583 m ²	10 436 057 €	20/03/18
MSP	Freiburg 2 moyennes surfaces de périphérie en Allemagne	Restaurant Mc Donald's et Roller / <i>Meubles discount</i>	9 874 m ²	16 261 000 €	27/03/18
MSP	Portefeuille Léon de Bruxelles (quote-part Immorente = 67%) 10 villes de province (Clermont-Ferrand, Villiers-sur-Marne, Vert-Saint-Denis, Pessac, Lisses, Beaucauzé, Wasquehal, Éragny-sur-Oise, L'Isle-Adam, Rosny)	Restaurants Léon de Bruxelles / <i>Restauration</i>	5 458 m ² ⁽²⁾	14 592 715 € ⁽²⁾	28/03/18
TOTAL			18 915 m²	41 289 772 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville) ; MSP (moyennes surfaces de périphérie). (2) Quote-part Immorente (67 %).

À ces actes signés s'ajoutent **des engagements d'acquisitions** (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de **31,1 millions d'euros** au **31 mars 2018**.

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 1,1 millions d'euros** et une plus-value globale nette de fiscalité de 58K€ :

- Six logements à Tours (37), Place Jean Jaurès, rue Charles Gille et rue de Bordeaux, vacants depuis 2016 et 2017, représentant une surface de 352 m² ont été cédés pour un prix net vendeur de 857K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 195K€ ;
- Un commerce de centre-ville dans la ville de Sneek (Pays-Bas) d'une surface de 659 m², vacant depuis l'acquisition (2016), pour un prix net vendeur de 260K€, dégageant une moins-value de 137K€

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
1 117 000 €	57 646 €	1 119 200 €	+0%

Au 31 mars 2018, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 18,1 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2018 progresse à **93,95 %**. 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.

2T17	3T17	4T17	1T18
92,69 %	93,27 %	93,50 %	93,95 %

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 premier trimestre 2018 des locaux s'établit à 93,49 %. 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

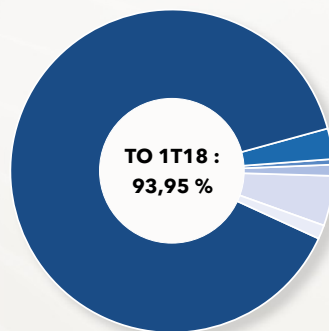
- 11 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 2 032 m² ;
- 9 surfaces de bureaux pour 1 907 m² ;
- 2 moyennes surfaces de périphérie pour 6 356 m² ;
- 3 cellules de galeries commerciales pour 533 m² ;
- 1 logement aux Pays-Bas .

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 31 mars 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	27	11 879 m ²	2 165 646 €	2 142 714 €
Relocations	26	10 828 m ²	1 524 030 €	1 455 487 €
Déspecialisations	2	53 m ²	28 768 €	28 768 €
TOTAL	49	22 760 m²	3 689 963 €	3 626 969 €
Locations	0	-	-	-
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				13 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 40 910 102 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,95 %**
- Sous franchise ou palier **1,06 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,15 %**
- En travaux **0,34 %**
- En recherche de locataires **4,11 %**
- Investissements indirects **0,38 %**

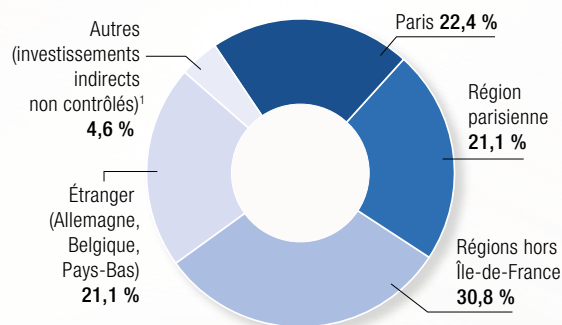
LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2018

- 65 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 14 432 m² ;
- 27 moyennes surfaces de périphérie représentant 22 593 m² ;
- 52 cellules de galeries commerciales pour 14 190 m² ;
- 57 surfaces de bureaux représentant 15 689 m² ;
- 35 appartements représentant une surface de 5 241 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2018

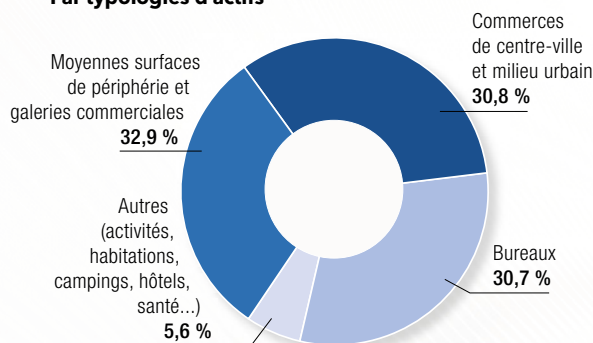
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

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 transposée.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2018

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
368 M€	13,5 %	1,93 %	94,6 %	5,4 %	10 ans et 1 mois

Conformément à la 10^e résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2017, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 600 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} avril 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

☐ OPCIS SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____