BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°124 4e trimestre 2019

Validité du bulletin : du 1er janvier 31 mars 2020

IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Sofidy | SOCIÉTÉ DE GESTION DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

Paris 18ème - rue des Abbesses

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

ACTUALITÉS

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs voeux à l'occasion de cette nouvelle année.
Les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY ont permis d'améliorer le taux d'occupation financier de votre SCPI, celui-ci atteignant 94,7 % sur 2019 (contre 94,0 % sur 2018) tout en maîtrisant les charges. Par ailleurs, IMMORENTE a réalisé un programme d'investissement sélectif et diversifié d'environ 350 M€ avec une rentabilité moyenne immédiate de 5,9 %.
Ces bonnes performances permettent de dégager un résultat par part en hausse à 15,29 € (contre 15,04 € sur 2018 et 15,75 € hors fiscalité étrangère d'ores et déjà acquittée par votre SCPI pour le compte des associés) et un dividende global par part ayant pleine jouissance sur l'exercice de 15,50 €, stable par rapport à 2018, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,64 %, tout en dotant le report à nouveau. Par ailleurs, la valeur de part d'IMMORENTE a progressé de 2,1 % au cours de l'exercice (prix de souscription).

La Société de Gestion

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

Au cours du quatrième trimestre 2019, 274 817 parts nouvelles ont été souscrites et 54 757 retirées, soit une collecte brute de 92 613 329 € et une collecte nette de retraits de 76 005 531 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2019 est de **35 260**.

Le montant des capitaux collectés pour les 274 817 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	41 772 184 €
Prime d'émission :	50 841 145 €
Montant collecté :	**92 613 329 €**

	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
1er trimestre 2019	252 720	65 022	1 566		9 085 151	1 380 942 952	2 998 099 830
2ème trimestre 2019	335 197	41 306	1 067		9 379 042	1 425 614 384	3 160 737 154
3ème trimestre 2019	287 476	43 695	1 121		9 622 823	1 462 669 096	3 242 891 351
4ème trimestre 2019	274 817	54 757	1 720		9 842 883	1 496 118 216	3 317 051 571
Total	**1 150 210**	**204 780**	**5 474**	**0**	**9 842 883**	**1 496 118 216**	**3 317 051 571**

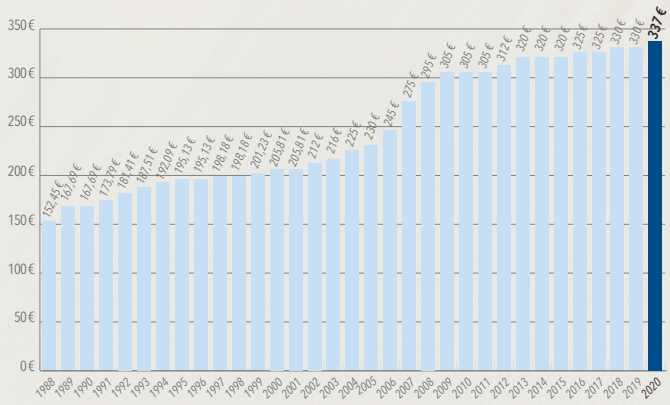
PRIX DE LA PART

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 (+2,1 %).

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1ER JANVIER



DONNÉES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2019
sur 10 ans	**5,39 %**
sur 15 ans	**8,41 %**
sur 20 ans	**8,80 %**
depuis l'origine	**9,50 %**

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	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	15,50 €	15,50 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values [1]	0,50 €	0,38 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	330,00 €	333,81 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	**4,70 %**	**4,64 %**
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	328,00 €	330,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	330,00 €	333,81 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	**+0,61 %**	**+1,15 %**

(1) L'acompte exceptionnel représente 2,5 % de la distribution totale 2019 (3,2 % en 2018).

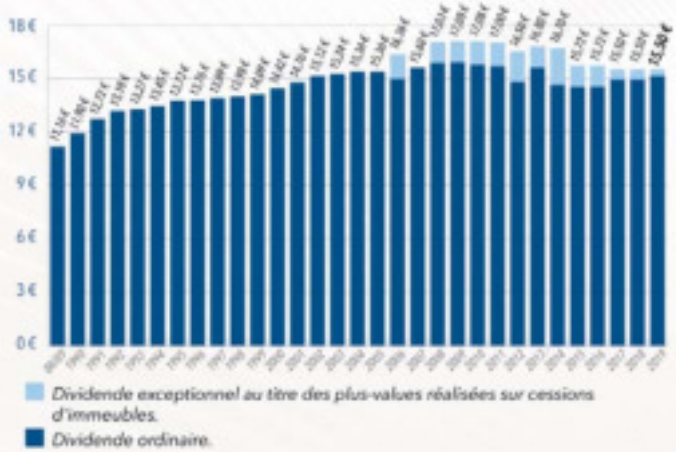
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2018	2019	Date de versement
1er trimestre [1]	3,51 €	3,51 €	*Fin avril n*
2e trimestre [1]	3,54 €	3,54 €	*Fin juillet n*
3e trimestre [1]	3,57 €	3,57 €	*Fin octobre n*
4e 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 €**	-
Taux de distribution [4]	**4,70 %**	**4,64 %**	-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4e 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) 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 ordinaire en hausse à 15,12 € en 2019 (contre 15,00 € en 2018) tout en dotant le Report à Nouveau.
Elle versera donc, fin janvier 2020, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 4,50 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 4,37 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 4,28 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2019 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

	avant le 31/10/18	nov-18	déc-18	janv-19	févr-19	mars-19	avr-19	mai-19	juin-19	juil-19	août-19	sept-19	oct-19	nov-19	déc-19
1T19	3,51	2,34	1,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T19	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T19	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	-	-	-	-	-	-
4T19	**4,50**	**4,41**	**4,32**	**4,23**	**4,15**	**4,07**	**3,99**	**3,92**	**3,85**	**3,78**	**2,52**	**1,26**	-	-	-
TOTAL	**15,12**	**13,86**	**12,60**	**11,34**	**10,08**	**8,82**	**7,56**	**6,30**	**5,04**	**3,78**	**2,52**	**1,26**	-	-	-

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi activement son programme d'acquisitions sélectif pour un volume d'investissements total de 84 M€ frais inclus portant notamment sur:

- Un entrepôt logistique à Bordeaux (33) loué à la société Relais Colis a été acquis pour un montant de **6,8 M€ frais inclus**. S'étendant sur 6 370 m² et une assiette foncière de 23 000 m², l'actif est localisé au nord de Bordeaux dans le quartier en plein développement du Bacalan entre le bassin à flot et la Garonne à l'intérieur du « périphérique » Bordelais.
- Un immeuble de bureaux situé à Guyancourt loué à Bouygues Construction pour une valeur totale de **25,6 M€ frais inclus**. Le bâtiment, d'une surface de plus de 8 000 m² et construit en 2004, se situe à l'entrée de Guyancourt, mitoyen du siège du groupe Bouygues (« Challenger ») et bénéficie de l'accès direct à la N86, l'A6 et la N12 ainsi que d'une desserte efficace en transports (RER C, Transilien).
- Un portefeuille de 12 commerces de pieds d'immeubles situés à Romainville pour une valeur totale de **15,4 M€ frais inclus.** Les actifs, loués de longue date à des enseignes de renommée, sont situés le long d'une artère principale de la ville qui jouit d'une commercialité importante dans une localité bénéficiant de la gentrification constatée dans certaines communes de l'est parisien.
- Un immeuble de bureaux ("Léopold House") situé à Bruxelles (Belgique) pour un montant de **19,5 M€ frais inclus.** Le bâtiment, qui développe 4 600 m² en R+5, est situé au coeur du quartier européen des affaires à proximité immédiate de la station de métro Madou. Il est entièrement loué à 4 locataires institutionnels.
- Une participation complémentaire dans un club-deal portant sur l'externalisation de murs d'hôtels exploités par l'enseigne B&B à travers la France et l'Italie pour un montant de **12,7 M€ frais inclus**.

Type (1)	Adresse	Locataires / *Activité*	Surface (3)	Prix d'acquis. frais inclus (3)	Date d'achat
LOG	Entrepôts Logistiques 1 rue de Surcouf - Bordeaux (33)	Relais Colis / *Messagerie*	6 370	6 792 000 €	11/10/2019
BUR	Immeuble Atlantis 1 Avenue Eugène Freyssinet - Guyancourt (92)	Bouygues / *Construction*	7 524	25 642 000 €	15/10/2019
LOG	European Logistics Fund (2) 3ème tirage	Multilocataires	n.a	2 986 825 €	03/12/2019
CCV	Portefeuille 22-26 Avenue Paul Vaillant Couturier 1 à 13 allée du Belvédère - Romainville (93)	Monoprix / *Grande consommation*, Cogedim / *Immobilier*, Body Minute / *Soins de beauté*, Oxigen / *Immobilier*, Bio crèche/ *Accueil jeunes enfants*, Pizza hut / *Restauration rapide*, APAP auto école / *Enseignement à la conduite*, Saint Algue / *Holding*, Caisse d'épargne / *Distribution de crédit*, Picard Surgelés / *Commerce de détail* , Avenir Santé Services / *Activités hospitalières*, Vapostore / *Commerce de détail*	4 039	15 400 000 €	09/12/2019
PKG	Parking 68-70 Avenue de Colmar - Rueil Malmaison (92)	SAPP / *Exploitant de parking*	n.a	1 020 000 €	17/12/2019
BUR	Leopold House 33 Rue de la Charité - Bruxelles (Belgique)	FCGB / *Assurances* GTZ / *Conseil* Prometric BV / *Technologies* Bruegel AISBL / *Service public*	1 973 1 085 309 1 248	19 540 000 €	19/12/2019
HOT	Club Deal - Portefeuille B&B (2) (Augmentation de Capital) Intégration de 30 nouveaux murs d'hôtels B&B	B&B / *Hôtellerie*	n.a	12 715 945 €	19/12/2019
TOTAL			**22 548 m²**	**84 096 970 €**	

(1) BUR (Bureaux), LOG (Logistique), CCV (Commerce de Centre Ville), PKG (Parking), HOT (Hôtellerie). (2) Participation indirecte non contrôlée. (3) Quote-part IMMORENTE.

Votre SCPI cloture donc l'année 2019 sur un programme d'investissement d'environ 350 M€, procurant une rentabilité moyenne immédiate de 5,9 %.
Au 31 décembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements signés) dans des acquisitions pour un montant total de 14 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont porté sur onze actifs, dont huit vacants, faisant ressortir un prix net vendeur global de 6,5 M€, supérieur aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018 :

- Trois actifs bureaux vacants à Courcouronnes de surface totale égale à 394 m² ont été cédés pour un prix de 435 K€, dégageant une moins value de 91 K€ ;
- Une surface de bureaux vacante de 163 m² à Marseille a été cédée pour un prix de 358 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 103 K€ ;
- Une surface de bureaux vacante de 1 122 m² à Montpellier a été cédée pour un prix de 550 K€, dégageant une moins value de 750 K€ ;
- Une surface de bureaux de 573 m² à Savigny-Le-Temple a été cédée pour un prix de 881 K€, dégageant une moins value de 29 K€ ;
- Une surface de bureaux de 1 221 m² à Toulon a été cédée pour un prix de 1 625 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 178 K€ ;
- Deux logements à Tours d'une surface totale égale à 199 m² ont été cédés pour un prix total de 548 K€, créant une plus value nette de fiscalité de 178 K€ ;
- Une surface commerciale de 53 m² vacante depuis 2014 à Antibes a été cédée pour un prix de 141 K€, dégageant une moins-value de 36 K€ ;
- Une surface commerciale de 1 908 m² à Bain-de-Bretagne a été cédée pour un prix de 2 000 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 80 K€.

Ces opérations portent les arbitrages réalisés sur l'année 2019 à un montant de 10,2 M€, qui se résume 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
10 172 445 €	198 561 €	9 099 132 €	+ 11,8 %

De plus, l'OPPCI Tikehau Real Estate 1, dont IMMORENTE détient 5,01 % (investissement initial de 4,5 M€ en 2014) est en cours de liquidation à la suite de la vente des actifs détenus. Cette opération devrait générer un TRI final d'environ 13.7 %, dont une plus value de 2,3 M€ sur 2019 (le solde du prix de vente étant versé en 2020).
Votre SCPI a cédé en outre l'intégralité de ses titres de la SCI Cargo Property au groupe coté Argan, générant au passage une plus-value de près de 2,3 M€ et un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 %.
Au 31 décembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant total de 21 M€ net vendeur.

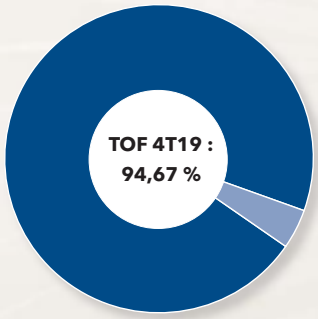
ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à **94,67 %** au quatrième 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.

1T19	2T19	3T19	**4T19**
94,69 %	95,00 %	94,79 %	94,67 %

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



LOCAUX OCCUPÉS
- Taux d'occupation financier **94,67 %**
- Sous franchise ou palier **0,35 %**

LOCAUX VACANTS
- Sous promesse de vente **0,28 %**
- En travaux **0,09 %**
- En recherche de locataires **4,20 %**
- Investissements indirects **0,43 %**

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2019 des locaux s'établit à 92,91 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles s'ils étaient loués.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

- 52 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 12 707 m² ;
- 33 surfaces de bureaux pour 15 014 m² ;
- 17 moyennes surfaces de périphérie pour 5 678 m² ;
- 6 cellules de galeries commerciales pour 4 970 m² ;
- 7 habitations pour 272 m².

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2019

- 87 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 21 828 m² ;
- 55 cellules de galeries commerciales pour 22 244 m² ;
- 49 surfaces de bureaux représentant 14 257 m² ;
- 36 moyennes surfaces de périphérie représentant 31 550 m² ;
- 26 habitations représentant une surface de 2 361 m² ;
- 1 surface d'activité logistique représentant 2 200 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) :

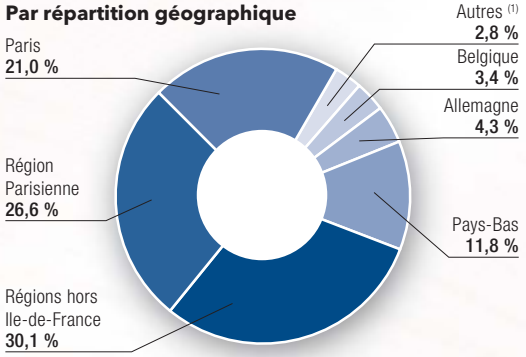
Du 1er janvier au 31 décembre 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	64	27 512 m²	3 891 516 €	3 626 771 €
Relocations	117	38 641 m²	8 536 827 €	8 244 824 €
Déspécialisations	9	509 m²	280 432 €	318 875 €
TOTAL	**190**	**66 661 m²**	**12 708 775 €**	**12 190 471 €**
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée	-	-	-	279 000 €

La baisse des loyers de relocations constatée sur 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 : 38 862 021 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

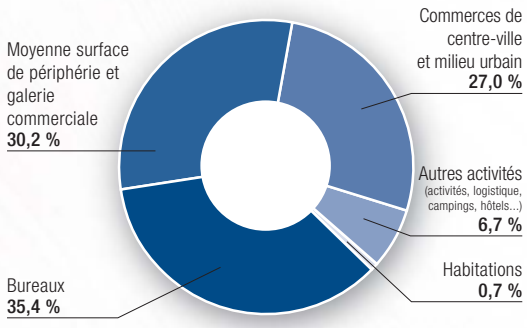
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 3 146 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 31 DÉCEMBRE 2019

Dette bancaire (1)	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen d'emprunts au 31 déc-19	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
442,7 M€	14,1 %	1,78 %	93,4 %	6,6 %	9 ans et 6 mois

Conformément à la 9e 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

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE, 4 sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1er mars 2020.

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 - Évry 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

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 - Évry 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 : _____

SOFIDY - 01-2020 I Document réalisé par SOFIDY

Immorente - BT n° 124