



Paris, rue du Dr Félix Lobligois

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

Au cours du troisième trimestre 2016, 199 139 parts nouvelles ont été souscrites et 26 016 retirées, soit une collecte brute de 64 720 175 € et une collecte nette de retraits de 57 110 495 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2016 est de **25 908**.

Le montant des capitaux collectés pour les 199 139 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Nominal :                 | 30 269 128 €        |
| Prime d'émission :        | 34 451 047 €        |
| <b>Montant collecté :</b> | <b>64 720 175 €</b> |

|                                | Nouvelles parts souscrites | Retraits de parts | Cessions de parts | Nombre de parts en attente de cession | Cumul parts souscrites | Cumul capital nominal en € | Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en € |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|--|
| Cumul au 31.12.2015            |                            |                   |                   |                                       | 6 823 791              | 1 037 216 232              | 2 217 732 075  |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2016 | 193 591                    | 29 541            | 647               | 0                                     | 6 987 841              | 1 062 151 832              | 2 271 048 325  |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2016  | 207 560                    | 31 271            | 720               | 0                                     | 7 164 130              | 1 088 947 760              | 2 328 342 250  |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2016  | 199 139                    | 26 016            | 606               | 0                                     | 7 337 253              | 1 119 261 888              | 2 384 607 225  |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>600 290</b>             | <b>86 828</b>     | <b>1 973</b>      | <b>0</b>                              | <b>7 337 253</b>       | <b>1 119 261 888</b>       | <b>2 384 607 225</b>   |

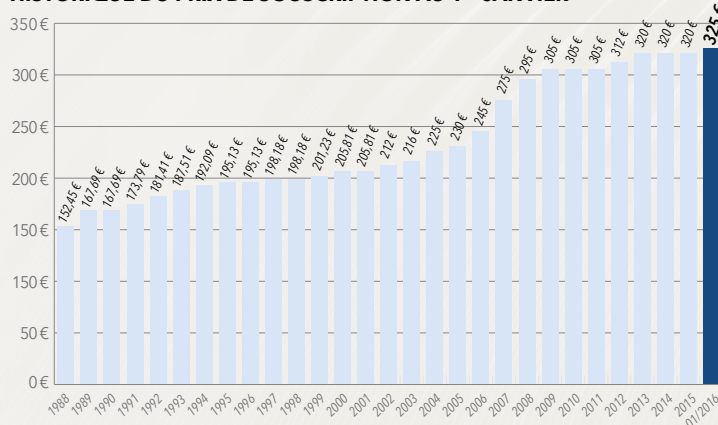
## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 325 € et le prix de retrait à 292,50 €.

| En € par part               | Prix en vigueur depuis le 15 octobre 2015 |
|-----------------------------|---|
| Valeur Nominale             | 152,00 €                                  |
| Prime d'émission            | 173,00 €                                  |
| <b>Prix de souscription</b> | <b>325,00 €</b>                           |
| Commission de souscription  | -32,50 €                                  |
| <b>Prix de retrait</b>      | <b>292,50 €</b>                           |

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



## PERFORMANCES FINANCIÈRES

| SUR PLUSIEURS EXERCICES | Taux de rentabilité interne (TRI)<br>au 31 décembre 2015 |
|-------------------------|--|
| sur 10 ans              | 8,26 %   |
| sur 15 ans              | 9,34 %   |
| sur 20 ans              | 8,94 %   |
| depuis l'origine        | 9,64 %   |

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  | 2014                   | 2015                   |
|--|------------------------|------------------------|
| (a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année<br><i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values<sup>(1)</sup></i><br><i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i> | 16,70 €<br>1,94 €<br>- | 15,72 €<br>1,20 €<br>- |
| (b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année  | 320,00 €               | 320,87 €               |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>   | <b>5,22 %</b>          | <b>4,90 %</b>          |
| Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1  | 320,00 €               | 320,00 €               |
| Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N  | 320,00 €               | 320,87 €               |
| <b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>  | -                      | <b>+0,27 %</b>         |

(1) L'acompte exceptionnel représente 7,6 % de la distribution totale 2015 (11,6 % en 2014).

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTE DE L'EXERCICE

| En € par part                       | 2015    | Prévision 2016  | Date de versement |
|-------------------------------------|---------|-----------------|-------------------|
| Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre   | 3,51 €  | 3,51 €          | Fin avril         |
| Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre  | 3,54 €  | 3,54 €          | Fin juillet       |
| Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre  | 3,57 €  | 3,57 €          | Fin octobre       |
| Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre  | 3,90 €  | Environ 3,90 €  | Fin janvier       |
| Dividende ordinaire                 | 14,52 € | Environ 14,52 € | -                 |
| Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> | 1,20 €  | Environ 1,20 €  | Décembre          |
| Dividende annuel par part           | 15,72 € | 15,72 €         | -                 |
| Taux de distribution <sup>(2)</sup> | 4,90 %  | Environ 4,84 %  | -                 |

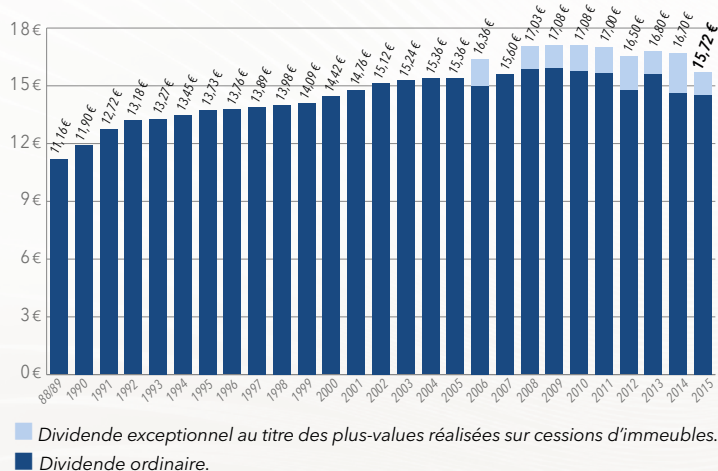
(1) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(2) 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 versera, fin octobre 2016, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,57 € pour une part de pleine jouissance, soit 3,55 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 3,53 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

Une distribution exceptionnelle d'environ 1,20 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 15 décembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



## INVESTISSEMENTS

Les investissements du troisième trimestre 2016 se sont élevés à **34 millions d'euros**, comprenant les acquisitions :

- **de murs de commerces de centre-ville aux Pays-Bas** pour un prix de revient global de **22,2 M€**. Ces actifs sont situés sur des emplacements de qualité au cœur de centres-villes commerçants (à Drachten, Deventer, Hilversum, Sneek...) et dans des centres commerciaux (à Utrecht et Eindhoven). Ils sont principalement loués à des enseignes nationales et internationales ;

- **d'un immeuble en pleine propriété situé route de la Reine à Boulogne (92)** pour un prix de revient de **11,8 M€**. Situé sur une des principales artères traversantes de la ville, cet ensemble immobilier se compose de six plateaux de bureaux, sur trois niveaux de parking, d'une terrasse et d'un jardin intérieur. Il est loué pour l'essentiel au groupe Loiselet & Daigremont, ainsi qu'à la société Urban Food, avec des baux fermes de 6 ans dont au moins 5 années restent à courir.

| Type <sup>(1)</sup> | Adresse  | Locataires / Activité  | Surface  | Prix d'acquis. frais inclus | Date d'achat |
|---------------------|--|--|--|-----------------------------|--------------|
| CCV                 | <b>Portefeuille WE</b><br>49-52, H.J. Van Heekplein - 7511 HN Enschede   | 3 boutiques de centre-ville (WE, Bonita, JD Sprts Fashion) / Prêt-à-porter mixte   | 1 177 m <sup>2</sup>   | 9 495 615 €                 | 01/07/16     |
| CCV                 | <b>Portefeuille RABO</b>   | - 11 boutiques de centre-ville (Brilmij, D-Reizen B.V., Ahold Europe Real Estate & Construction B.V., Watson B.V., FNG Group Nederland B.V., Shoebly Leasing Partners B.V., Proud Men Fashion, J. Dijkstra) / Prêt-à-porter, pharmacie, parfumerie, bijouterie,... | 2 359 m <sup>2</sup>   | 12 717 443 €                | 19/09/16     |
| GCC                 | 10 villes des Pays-Bas (Drachten, Deventer, Eindhoven, Hellevoetsluis, Hilversum, Nieuwegein, Oosterhout, Sneek, Utrecht, Alphen Aan Den Rijn) | - 3 cellules de centres commerciaux (Didi Huur, Varitis, Van haren Schoenen) / Prêt-à-porter, audition, équipement de la maison, vente de chaussures...  | 791 m <sup>2</sup>   |                             |              |
| HAB                 |  | - 1 logement   | 275 m <sup>2</sup>   |                             |              |
| BUR                 | 67, route de la Reine<br>Boulogne-Billancourt (92)   | - Loiselet Père, Fils et F. Daigremont / Administrateur de biens<br>- Urban Food / Commerce de gros de produits surgelés<br>- Libre  | 1 450 m <sup>2</sup><br>194 m <sup>2</sup><br>220 m <sup>2</sup> | 11 761 800 €                | 30/09/16     |
| <b>TOTAL</b>        |  |  | <b>6 466 m<sup>2</sup></b>                                       | <b>33 974 858 €</b>         |              |

(1) CCV : Commerces de centre-ville ; GCC : Galeries de centres commerciaux ; HAB : Habitations ; BUR : Bureaux.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à **6,2 %**.

### Par ailleurs, IMMORENTE a investi indirectement à hauteur de 23,1 M€ d'euros dans trois fonds immobiliers professionnels :

- Un investissement de 15,0 M€ dans un OPCI professionnel dénommé « PREIM Santé » (géré par le Groupe PRIMONIAL), lui-même investi à hauteur de 71% dans la société GECIMED, second acteur sur le marché de l'immobilier de santé en France, qui détient 67 actifs répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire français. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 2,5 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement prévisionnel d'environ 5,85 %.
- Un investissement de 3,0 M€ dans un OPCI professionnel géré par le Groupe TIKEHAU et détenant un parc logistique « prime » rénové situé Porte de Bercy à Paris (12<sup>e</sup>), occupé par 5 locataires de qualité (Calberson, UPS, Newrest, Une Pièce en Plus, le Syndicat des copropriétaires de Bercy 2),

soit 28 cellules commerciales et 703 places de parking. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 5 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement prévisionnel d'environ 5 % et le site immobilier du fait de sa localisation dispose d'un potentiel de valorisation important sur le long terme.

- Un investissement de 5,1 M€ dans une SCI professionnelle gérée par la société MATA CAPITAL, détenant 13 actifs en portefeuille et 1 actif en cours d'acquisition, investie à 85 % en commerces (commerce de périphérie, commerces de proximité) et, de manière opportuniste, dans deux actifs de type Data Centers loués au Groupe ATOS avec des baux fermes de 9 ans. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 8,8 % du capital de la SCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de la SCI procure un rendement prévisionnel d'environ 6,5 %.

À ces actes signés s'ajoutent des **engagements d'acquisitions** (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de **117 M€** au 30/09/2016.

## 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 4 381 K€ et une plus-value globale nette de fiscalité de 102 K€ :

- Un immeuble de bureaux de 1 550 m<sup>2</sup> à Évry (91), loué à l'association Genopole, a été cédé pour un prix net vendeur de 2 250 K€ dégageant une plus-value nette de 676 K€ ;
- Une moyenne surface de périphérie à Saint-Nazaire (44) vacante depuis 2011, représentant 809 m<sup>2</sup>, a été cédée pour un prix net vendeur de 630 K€ dégageant une plus-value nette de 66 K€ ;
- 2 actifs commerciaux de centre-ville à Castres (81) et Bruay-La-Buissière (62), (vacants depuis 2013 et 2014) représentant au total 1 591 m<sup>2</sup>, ont été

cédés pour un prix net vendeur total de 1 136 K€ dégageant une moins-value de 878 K€ ;

- 2 appartements vacants à Tours (37), représentant 100 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur global de 236 K€ dégageant une plus-value nette de 26 K€ ;
- 2 chambres de service vacantes à Paris (12<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup>), représentant au total 18 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur global de 213 K€ dégageant une plus-value nette de 119 K€.

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 31/12/2015) | Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise |
|-------------------------|---|---|--|
| 18 303 264 €            | -144 641 €                                  | 18 613 511 €                                  | - 1,7 %  |

Au 30 septembre 2016, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 7,1 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2016 s'établit à **93,55 %**. 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.

| 4T15    | 1T16 <sup>(1)</sup> | 2T16    | 3T16           |
|---------|---------------------|---------|----------------|
| 94,25 % | 93,95 %             | 94,15 % | <b>93,55 %</b> |

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,56 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2016 des locaux s'établit à 91,63 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

(1) À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux d'occupation financier prend en compte les investissements indirects et intègre, conformément à la note méthodologique de l'ASPIM, les loyers à paliers en vacance financière. Hors ces ajustements de méthode, le taux d'occupation financier 3T16 aurait été de 93,75 %.

### 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 septembre 2016   | Nombre     | Surface                     | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|---|------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux                           | 57         | 19 495 m <sup>2</sup>       | 3 603 027 €               | 3 297 555 €            |
| Relocations                                       | 83         | 24 473 m <sup>2</sup>       | 4 917 701 €               | 4 125 895 €            |
| Déspecialisations                                 | 8          | 987 m <sup>2</sup>          | 277 499 €                 | 333 617 €              |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>148</b> | <b>44 955 m<sup>2</sup></b> | <b>8 798 227 €</b>        | <b>8 083 592 €</b>     |
| Locations   | 2          | 102 m <sup>2</sup>          |                           | 45 374 €               |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée |            |                             |                           | 243 000 €              |

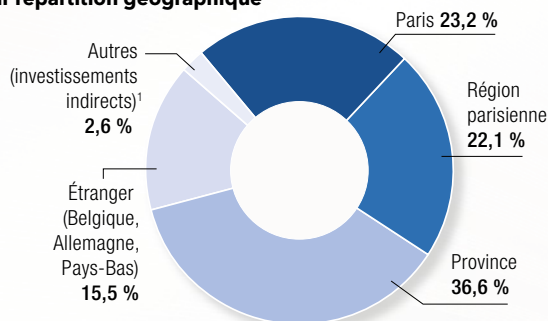
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 38 401 228 €.

La baisse des loyers annuels consentie sur les relocations depuis le début de l'exercice s'explique principalement (à hauteur de 70 %) par la signature d'un bail dérogatoire avec le locataire en difficulté d'une surface commerciale rue Serpenoise à Metz (57). Cette opération conclue avec un loyer en forte baisse permet d'éviter une vacance à court terme et de bénéficier d'une option de résiliation anticipée pour relouer dès que possible dans de meilleures conditions.

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2016**

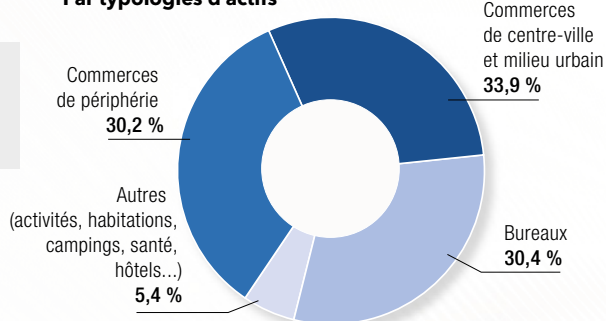
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Par répartition géographique**



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
2 247 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 30 SEPTEMBRE 2016**

| Dette bancaire | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2016 | Répartition                     |               | Durée de vie résiduelle moyenne |
|----------------|--------------------------------|--|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
|                |                                |  | Taux fixe (ou variable couvert) | Taux variable |                                 |
| 275,6 M€       | 12,4 %                         | 2,16 %                                       | 93,3 %                          | 6,7 %         | 10 ans et 3 mois                |

Conformément à la 10<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 9 juin 2016, 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](http://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 DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE**

Concernant la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la Société de Gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> janvier 2016 s'établit à **292,50 €**.

**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 du 28 août 2015  
**Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N° 07000042 du 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](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto: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 :
- SCPI SOFIPRIME     SCPI IMMORENTE 2     SCPI SOFIPRIERE     SCPI CIFOCOMA     SCPI CIFOCOMA 2
- FCP SOFIDY Sélection 1     SCPI IMMORENTE     SCPI EFIMMO

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_