

# IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable


SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

Paris, rue du Dr Félix Lobligeois

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année. L'année 2016 s'est achevée avec de bonnes performances pour votre SCPI. A noter que le résultat par part hors fiscalité étrangère (acquittée par votre SCPI pour le compte des associés) progresse à 14,85 € contre 14,67 € l'année précédente. Ces bons résultats permettent de confirmer un dividende par part de 15,72 € au titre de 2016 tout en dotant le report à nouveau.

La Société de Gestion

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

Au cours du quatrième trimestre 2016, 298 428 parts nouvelles ont été souscrites et 41 056 retirées, soit une collecte brute de 96 989 100 € et une collecte nette de retraits de 84 980 220 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2016 est de **26 660**.

Le montant des capitaux collectés pour les 298 428 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	45 361 056 €
Prime d'émission :	51 628 044 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>96 989 100 €</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	1 115 262 456	2 384 607 225
4 <sup>e</sup> trimestre 2016	298 428	41 056	1 130	0	7 594 625	1 154 383 000	2 468 253 125
<b>TOTAL</b>	<b>898 718</b>	<b>127 884</b>	<b>3 103</b>	<b>0</b>	<b>7 594 625</b>	<b>1 154 383 000</b>	<b>2 468 253 125</b>

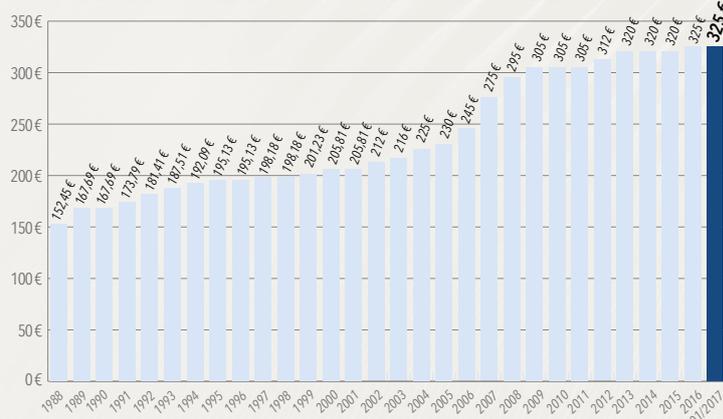
## PRIX DE LA PART

### 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) au 31 décembre 2016
sur 10 ans	6,61 %
sur 15 ans	9,06 %
sur 20 ans	8,86 %
depuis l'origine	9,59 %

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	2015	2016
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values<sup>(1)</sup></i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	15,72 € 1,20 € -	15,72 € 1,32 € -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	320,87 €	325,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>4,90 %</b>	<b>4,84 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	320,00 €	320,87 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	320,87 €	325,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	-	<b>+1,29 %</b>

(1) L'acompte exceptionnel représente 8,4 % de la distribution totale 2016 (7,6 % en 2015).

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2015	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 €	3,78 €	Fin janvier
Dividende ordinaire	14,52 €	14,40 €	-
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,20 €	1,32 €	Décembre
Dividende annuel par part	15,72 €	15,72 €	-
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,90 %	4,84 %	-

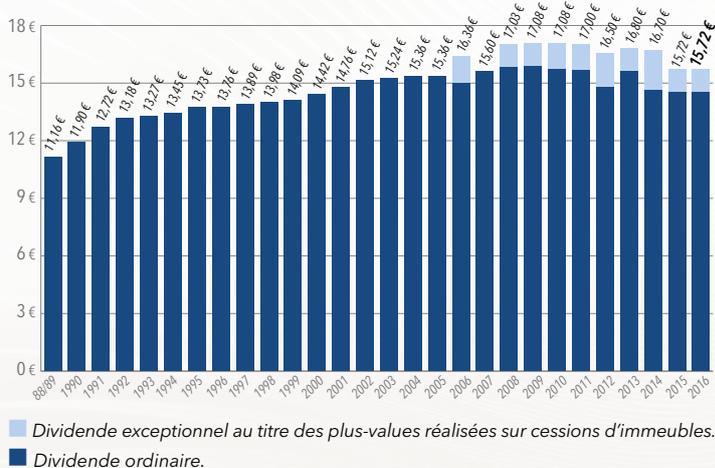
(1) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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.

Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, les bons résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de **15,72 € par part** (identique à celui de 2015), sans prélèvement sur le report à nouveau. Rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année 2016, lequel a progressé de **+ 1,29 %**, ce dividende procure une rentabilité de **4,84 %**.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2017, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,78 € pour une part de pleine jouissance, soit 3,74 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 3,71 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



## INVESTISSEMENTS

Les investissements du quatrième trimestre 2016 se sont élevés à **152,9 M€**, comprenant principalement des acquisitions de :

- **surfaces commerciales en France pour 43,8 M€** parmi lesquelles des commerces de centre-ville à Puteaux (92) et Argenteuil (95) et de périphérie à Cormontreuil (51), pour un total de **11,4 M€**. Votre SCPI a également réalisé l'acquisition d'un **retail park** neuf à Toulouse (31) de 15 882 m<sup>2</sup> pour un prix de revient global de **32,4 M€** loué notamment à Décathlon, Casino, Chaussée, Action, Ben&Fit ;

- **locaux commerciaux aux Pays-Bas pour 49,1 M€** dont des moyennes surfaces de périphérie et galeries marchandes (« Wohn Boulevard ») sur des

emplacements de qualité à Utrecht et Delft pour un prix de revient global de **36,9 M€**. Les investissements ont également porté sur des murs de commerces de centre-ville (à Venlo, Goes, Herenveen, Leuwarden, Utrecht...) pour un prix de revient global de **12,2 M€**. Ils sont principalement loués à des enseignes nationales et internationales ;

- **deux immeubles de bureaux pour 60,0 M€**, le premier à Issy-les-Moulineaux (92), loué à 9 locataires de qualité avec des baux fermes de 7 ans en moyenne et le second à Guyancourt (78), acquis sous forme de parts de SCI et loué au groupe « Waters » avec un bail ferme de 10 ans.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
GCC	Route de Saint-Simon - TOULOUSE (31)	Ensemble commercial de 11 cellules (Décathlon, Ben & Fit, Aronia, Chaussée...) / Article de sport, salle de sport, vente de chaussures, magasin d'alimentation... 3 cellules vacantes	14 710 m <sup>2</sup> 1 172 m <sup>2</sup>	32 376 337 €	14/10/16
CCV	« Les Échoppes » rue de l'Oasis / rue Paul Lafargue PUTEAUX (92)	6 boutiques de centre-ville (Carrefour City, Nicolas, Greenpress, Thiriet Magasins) / Magasin d'alimentation, vins, pressing, surgelés, salon de coiffure...	1 045 m <sup>2</sup>	4 185 755 €	16/11/16
MSP	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59 - 3526 AK - UTRECHT	3 moyennes surfaces de périphérie (Totaal Bed B.V., Keukenconcurrent Nederland B.V., De Mandemakersgroep Holding B.V.) / Équipement de la maison	4 992 m <sup>2</sup>	7 734 010 €	01/12/16
MSP	Lieudit les Blancs Monts - CORMONTREUIL II (51)	1 moyenne surface de périphérie (Tapis Saint Maclou) / Équipement de la maison	1 412 m <sup>2</sup>	1 816 919 €	21/12/16
BUR	2, rue Maurice Hartmann - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	10 surfaces occupées (Terres Lointaines, Conix Services, Withings / Administrateur de biens Urban Food) / Voyages, services, informatique... 4 surfaces vacantes	7 471 m <sup>2</sup> 968 m <sup>2</sup>	42 096 650 €	23/12/16

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	1, rue Jacques Monod - GUYANCOURT (78) [Acquisition sous forme de parts de SCI]	Waters / Fournisseurs de matériels industriels	5 567 m <sup>2</sup>	17 908 047 €	23/12/16
GCC	Woonboulevard Leeuw&Stein - DELFT (Pays-Bas)	Ensemble commercial de 23 cellules (Kwantum Nederland B.V., Meubelcentrum Haco B.V.) / Équipement de la maison, bricolage... 3 surfaces vacantes	26 407 m <sup>2</sup> 1 772 m <sup>2</sup>	29 144 773 €	23/12/16
MSP	47-51 rue Gabriel Péri - ARGENTEUIL (95)	Babou / Équipement de la maison et de la personne	3 857 m <sup>2</sup>	5 377 300 €	27/12/16
CCV	<b>Portefeuille AAM</b>	11 boutiques de centre-ville (Hunkemöller, Scote, Steps, WAM Denim, Didi, Foot locker, D-Reizen, Dixons, Parkerplaats, Jack & Jones, Gamma...) / Équipement de la personne, magasin de bricolage, services...	2 449 m <sup>2</sup>	12 233 908 €	23/12/16
HAB	6 villes des Pays-Bas (Bergen Op Zoom, Venlo, Goes, Herenveen, Leeuwarden, Utrecht)	7 logements			
MSP		1 moyenne surface de périphérie (Excelsior) / Équipement du ménage	3 422 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>			<b>75 244 m<sup>2</sup></b>	<b>152 873 699 €</b>	

(1) GCC : Galeries de Centre Commercial ; CCV : Commerces de centre-ville ; BUR : Bureaux ; MSP : Moyennes Surfaces de Périphérie ; BUR : Bureaux ; HAB : Habitations.

**La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements immobiliers directs réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,4 %.**

Par ailleurs, IMMORENTE a investi indirectement à hauteur de 20 M€ dans un OPCI professionnel géré par le Groupe TIKEHAU et détenant un portefeuille de 137 actifs de bureaux/stockage, situés en France, occupés à 92 % par EDF et ses filiales ENEDIS & RTE. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 7,7 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement moyen prévisionnel d'environ 6,7 %.

À ces actes signés s'ajoutent **des engagements d'acquisitions pour un montant de 48,8 millions d'euros au 31 décembre 2016.**

## ARBITRAGES

**Les ventes du trimestre ont porté sur des actifs majoritairement vacants, ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Elles font ressortir un prix net vendeur global de 5 925 K€** et une plus-value globale nette de fiscalité de 1 099 K€ :

- quatre actifs commerciaux à Nantes (44), Arles (13), Garges-lès-Gonesse (95) et Champigny-sur-Marne (94) représentant au total 3 158 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur total de 3 827 K€ dégageant une plus-value nette de 1 279 K€ ;
- une surface de bureaux de 608 m<sup>2</sup> à Voisins-le-Bretonneux (78), vacante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, a été cédée pour un prix net vendeur de 551 K€ dégageant une moins-value de 115 K€ ;
- un ensemble commercial de 10 cellules à Wattrelos (44), toutes vacantes sauf une cellule louée au groupe « Vivarte », représentant 4 889 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix net vendeur de 795 K€ dégageant une moins-value de 619 K€ ;
- un appartement vacant et trois chambres de service à Reims (51), représentant au total 193 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur global de 151 K€ dégageant une moins-value de 75 K€ ;
- trois cellules commerciales louées au groupe CASINO à Aurillac (17), Bourg de Péage (26) et Chalon-sur-Saône (71), représentant au total 289 m<sup>2</sup> ont été cédées pour un prix net vendeur de 601 K€ dégageant une plus-value de 139 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
24 230 979 €	192 808 €	23 811 248 €	+ 1,4 %

Au 31 décembre 2016, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 6,8 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2016 s'établit à **93,98 %**. 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.

1T16	2T16	3T16	4T16
93,95 %	94,15 %	93,55 %	<b>93,98 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,05 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2016 des locaux s'établit à 92,50 %. 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

- 10 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 1929 m<sup>2</sup> ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie pour 1 898 m<sup>2</sup> ;
- 3 cellules de galeries commerciales pour 515 m<sup>2</sup> ;
- 4 surfaces de bureaux pour 1 252 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2016

- 57 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 15 538 m<sup>2</sup> ;
- 33 moyennes surfaces de périphérie représentant 31 268 m<sup>2</sup> ;
- 56 cellules de galeries commerciales pour 10 554 m<sup>2</sup> ;
- 49 surfaces de bureaux représentant 20 433 m<sup>2</sup> ;
- 37 appartements représentant une surface de 2 998 m<sup>2</sup>.

### 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 31 décembre 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	66	22 258 m <sup>2</sup>	4 070 686 €	4 050 925 €
Relocations	102	30 092 m <sup>2</sup>	6 033 186 €	5 162 092 €
Déspecialisations	8	987 m <sup>2</sup>	277 499 €	333 617 €
<b>TOTAL</b>	<b>176</b>	<b>53 337 m<sup>2</sup></b>	<b>10 381 371 €</b>	<b>9 546 633 €</b>
Locations	4	524 m <sup>2</sup>		119 674 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				289 450 €

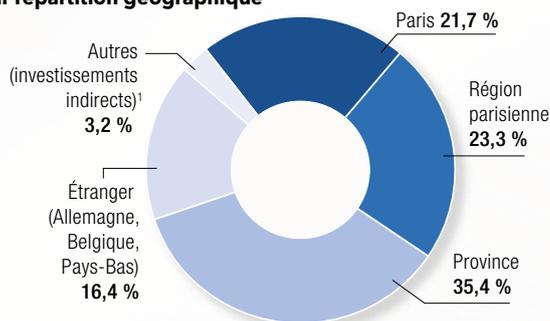
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 24 281 873 €.

La baisse des loyers annuels consentie sur les relocations depuis le début de l'exercice s'explique notamment (à hauteur de 37 %) 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 baisse sensible 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 31 DÉCEMBRE 2016**

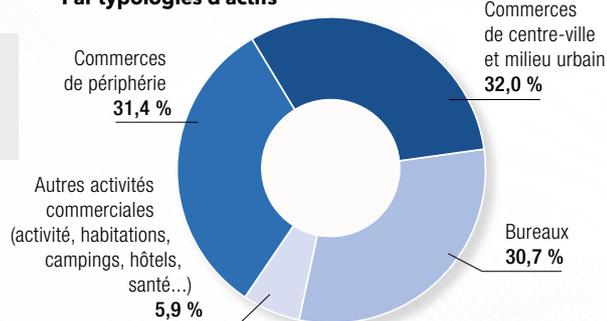
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Par répartition géographique**



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
2 406 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 2016**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
316,5 M€	13,2 %	2,05 %	94,2 %	5,8 %	10 ans et 6 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**

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 8 juin 2017, quatre membres du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2017.

**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 2017 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.

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.

**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 :  FCP SOFIDY Sélection 1  SCPI IMMORENTE  SCPI EFIMMO  
 SCPI SOFIPRIME  SCPI IMMORENTE 2  SCPI SOFIPRIERE  SCPI CIFOCOMA  SCPI CIFOCOMA 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_