



ACTUALITÉS

Bordeaux, rue Sainte-Catherine

À l'approche de la fin de l'année, votre SCPI affiche un très bon taux d'occupation (supérieur à 93 %), vient d'investir 130 millions d'euros sur le trimestre écoulé avec un taux de rentabilité moyen proche de 7 % et anticipe ainsi, sauf imprévu, un résultat courant 2017 en progression sensible par rapport à 2016. Les locataires continuent cependant de négocier leur loyer et le nouveau plan comptable des SCPI limite désormais la possibilité de distribuer les plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles. Dans ce contexte, votre société de gestion prévoit un dividende global 2017 en légère baisse à 15,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice (contre 15,72 € par part en 2016).

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2017, 184 577 parts nouvelles ont été souscrites et 40 222 retirées, soit une collecte brute de 60 910 410 € et une collecte nette de retraits de 48 964 476 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2017 est de **28 595**.

Le montant des capitaux collectés pour les 184 577 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	28 055 704 €
Prime d'émission :	32 854 706 €
Montant collecté :	60 910 410 €

	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 31.12.2016					7 594 625	1 154 383 000	2 468 253 125
1 ^{er} trimestre 2017	252 639	40 414	1 175	0	7 806 850	1 186 641 200	2 537 226 250
2 ^e trimestre 2017	228 686	33 867	3 076	0	8 001 669	1 216 253 688	2 640 550 770
3 ^e trimestre 2017	184 577	40 222	1 308	0	8 146 024	1 238 195 648	2 688 187 920
TOTAL	665 902	114 503	5 559	0	8 146 024	1 238 195 648	2 688 187 920

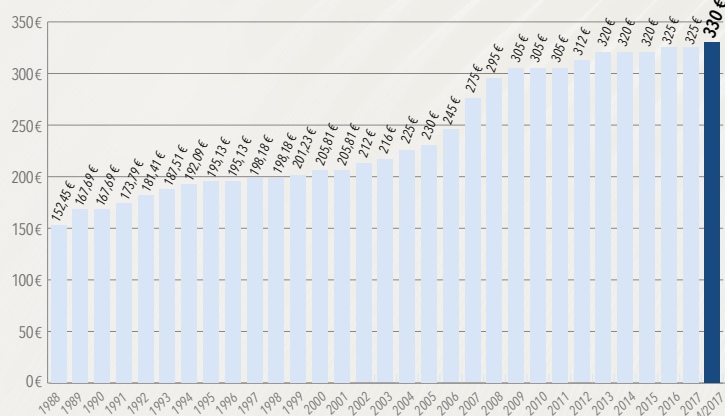
PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 21 avril 2017, le prix de souscription de la part s'établit à 330 € (contre 325 € auparavant) et le prix de retrait à 297 €.

En € par part	Prix en vigueur à compter du 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 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	15,72 €	15,72 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	1,20 €	1,32 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	320,87 €	325,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,90 %	4,84 %
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 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	-	+1,29 %

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2016	Prévision 2017	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin avril
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,54 €	3,54 €	Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,57 €	3,57 €	Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,78 €	4,38 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	14,40 €	15,00 €	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	1,32 €	0,50 €	Mai
Dividende annuel par part	15,72 €	15,50 €	-
Taux de distribution ⁽³⁾	4,84 %	Environ 4,73 %	-

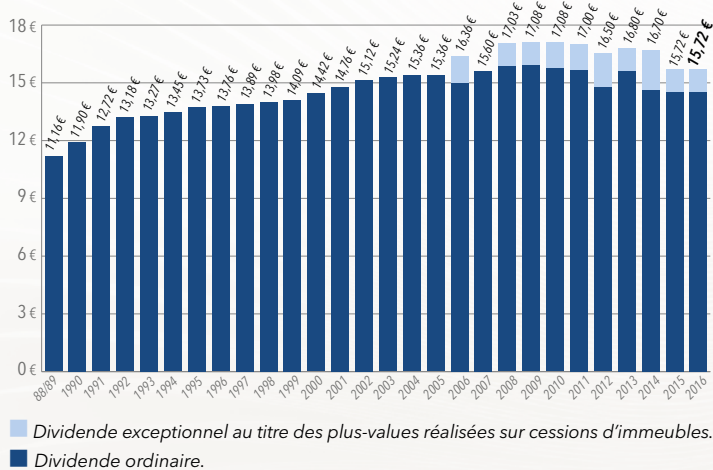
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont 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 versera, fin octobre 2017, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 3,57 € pour une part ayant pleine jouissance, soit 3,52 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 3,48 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



INVESTISSEMENTS

Les investissements immobiliers directs du troisième trimestre 2017 se sont élevés à **130,5 millions d'euros** et ont porté sur l'acquisition de :

- un portefeuille de moyennes surfaces de périphérie aux Pays-Bas situées dans le Randstad (Amsterdam, Amersfoort, Zaandam...) et au centre des Pays-Bas (Apeldoorn, Duiven...) et louées à des enseignes de qualité (Praxis, Decathlon, Burger King, Media Markt, Leen Bakker...). Cet investissement a été réalisé pour un prix de revient de **102,6 millions d'euros** et procure une rentabilité de 6,7 % ;
- un portefeuille de murs de commerces de centre-ville aux Pays-Bas pour un prix de revient global de **25,8 millions d'euros**. Ces actifs sont situés

sur des emplacements de qualité au cœur de centres-villes commerçants (à Goes, Gouda, Hoorn, Middelburg...). Ils sont principalement loués à des enseignes internationales et nationales (Hunkemöller, WAM Denim, Shoetime, Didi, Jeans Center...). Cet investissement procure une rentabilité immédiate de 6,9 % ;

- au titre de la finalisation d'un portefeuille acquis le trimestre précédent, les murs d'un restaurant « Courtepaille » situé sur un emplacement stratégique à proximité de la Marina de Cherbourg-en-Cotentin (50) pour un prix de revient global de **1,0 million d'euros**. Le bien est loué selon un bail ferme de 12 ans et procure une rentabilité immédiate de 6,4 %.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
MSP	Cherbourg-en-Cotentin (50)	Restaurants Courtepaille / Restauration	392 m ²	1 012 619 €	05/07/17
CCV	Portefeuille Eagle	20 boutiques de centre-ville (Ahold, Hunkemöller, Parfumerie Douglas, M-Retail) / Pharmacie, Equipement de la personne, Parfumerie, Prêt-à-porter...	5 809 m ²	23 212 593 €	04/09/17
HAB	10 villes des Pays-Bas (Goes, Haarlem, Hoorn, Alkmaar, Apeldoorn, Roermond...)	7 logements			
CCV	Portefeuille Eagle Phase II - Tilburg (Pays-Bas)	MSNL B.V. / Prêt-à-porter femme	638 m ²	2 586 727 €	29/09/17

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
MSP	Portefeuille William 7 villes des Pays-Bas (Amsterdam, Amersfoort, Apeldoorn, Zaandam, Purmerend, Capelle aan den IJssel...)	24 moyennes surfaces de périphérie (Burger King, Decathlon, Praxis, Centra Meubel, WoonStore, Baby-Dump, Seats and Sofas...) / <i>Restauration rapide, Article de sport, Bricolage et jardinage, Ameublement, Equipement de la personne...</i>	82 345 m ²	103 643 298 €	04/09/17
TOTAL			89 184 m²	130 455 237 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville) ; MSP (moyennes surfaces de périphérie) ; HAB (habitations).

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements immobiliers directs réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,8 %.

Par ailleurs, IMMORANTE a investi indirectement à hauteur de **15,0 millions d'euros** dans un OPCI professionnel géré par la société PRADERA et détenant un portefeuille d'une vingtaine de galeries commerciales attenantes à des magasins IKEA dans plusieurs pays en Europe : 10 galeries en Allemagne, 4 galeries en Pologne, 3 en France, 1 galerie en République Tchèque et une galerie en Suisse pour une surface totale de 432 547 m². Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 6,6 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels internationaux. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement moyen prévisionnel compris entre 6,3 % et 6,4 %.

À ces actes signés s'ajoutent **des engagements d'acquisitions** (promesses ou engagements fermes signés) **pour un montant de 35,9 millions d'euros au 30 septembre 2017.**

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 **2 299 K€** et une plus-value nette de fiscalité de 342 K€ :

- trois surfaces de bureaux, situées à Clamart (92) avenue du Général de Gaulle, représentant au total une surface de 1 435 m², ont été cédées pour un prix net vendeur de 1 484 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 322 K€ ;
- un commerce de centre-ville, à Auxerre (89) rue du Temple, vacant depuis décembre 2015, représentant une surface de 282 m², a été cédé pour un prix net vendeur total de 310 K€ dégageant une moins-value de 74 K€ ;
- trois appartements vacants à Tours (37), représentant au total 250 m², ont été cédés pour un prix net vendeur global de 506 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 94 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 31/12/2016)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
18 682 072 €	1 947 179 €	18 682 072 €	-0,7 %

Au 30 septembre 2017, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 28,5 millions d'euros net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2017 s'établit à **93,27 %**. 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.

4T16	1T17	2T17	3T17
93,98 %	93,01 %	92,69 %	93,27 %

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

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2017 des locaux s'établit à 93,44 %. 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 1 718 m² ;
- 8 surfaces de bureaux pour 2 027 m² ;
- 8 moyennes surfaces de périphérie pour 5 653 m² ;
- 6 cellules de galeries commerciales pour 1 079 m².

LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2017

- 68 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 15 871 m² ;
- 38 moyennes surfaces de périphérie représentant 40 971 m² ;
- 54 cellules de galeries commerciales pour 10 175 m² ;
- 64 surfaces de bureaux représentant 17 894 m² ;
- 43 appartements représentant une surface de 5 594 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) :

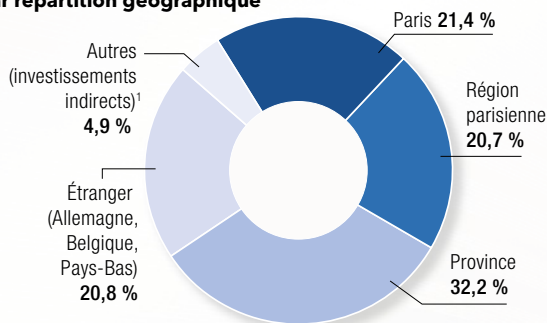
Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	49	45 061 m ²	5 612 408 €	5 250 043 €
Relocations	77	22 790 m ²	5 100 405 €	5 025 011 €
Déspecialisations	4	854 m ²	206 335 €	201 064 €
TOTAL	130	75 229 m²	11 121 119 €	10 678 089 €
Locations	1	Parking	0 €	1 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				392 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 40 518 549 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2017

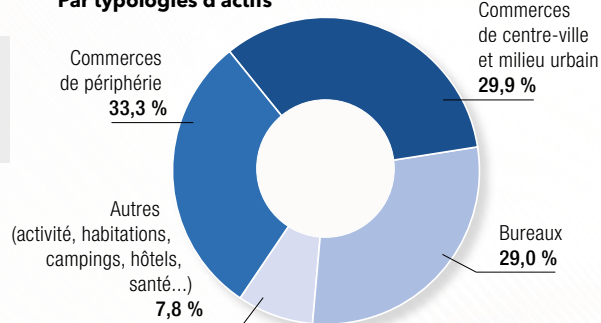
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
2 651 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 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
376,9 M€	14,2 %	1,94 %	94,2 %	5,8 %	10 ans et 6 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 700 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 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^{er} 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.

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 SCPI IMMORENTE 2
 SCPI SOFIPRIME SCPI SOFIPIERRE

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____