



## ACTUALITÉS

Bordeaux, rue Sainte-Catherine

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 8 juin 2017, quatre sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Monsieur Laurent GRAVEY, la SCI ARTEMIS représentée par Monsieur André PERON, la compagnie d'assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER et Monsieur Yves PERNOT.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

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

Au cours du deuxième trimestre 2017, 228 686 parts nouvelles ont été souscrites et 33 867 retirées, soit une collecte brute de 75 031 895 € et une collecte nette de retraits de 64 973 396 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2017 est de 28 000.

Le montant des capitaux collectés pour les 228 686 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	34 760 272 €
Prime d'émission :	40 271 623 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>75 031 895 €</b>

	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 <sup>er</sup> trimestre 2017	252 639	40 414	1 175	0	7 806 850	1 186 641 200	2 537 226 250
2 <sup>e</sup> trimestre 2017	228 686	33 867	2 076	0	8 001 669	1 216 253 688	2 640 550 770
<b>TOTAL</b>	<b>481 325</b>	<b>74 281</b>	<b>3 251</b>	<b>0</b>	<b>8 001 669</b>	<b>1 216 253 688</b>	<b>2 640 550 770</b>

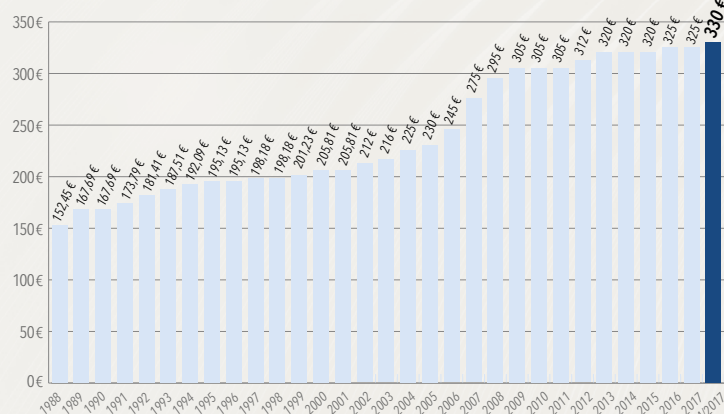
## PRIX DE LA PART

## PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

À compter du 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 à compter du 21 avril 2017
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	178,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>330,00 €</b>
Commission de souscription	-33,00 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>297,00 €</b>

Pour rappel, le prix de souscription est passé de 325 € à 330 € le 21 avril 2017.

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	15,72 €	15,72 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	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 €
<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

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2016	2017	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,51 €	3,51 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,54 €	3,54 €	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,57 €		Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,78 €		Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	14,40 €		-
Acompte exceptionnel <sup>(2)</sup>	1,32 €	0,50 €	Mai
Dividende annuel par part	15,72 €	Entre 15,40 € et 15,70 €	-
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,84 %		-

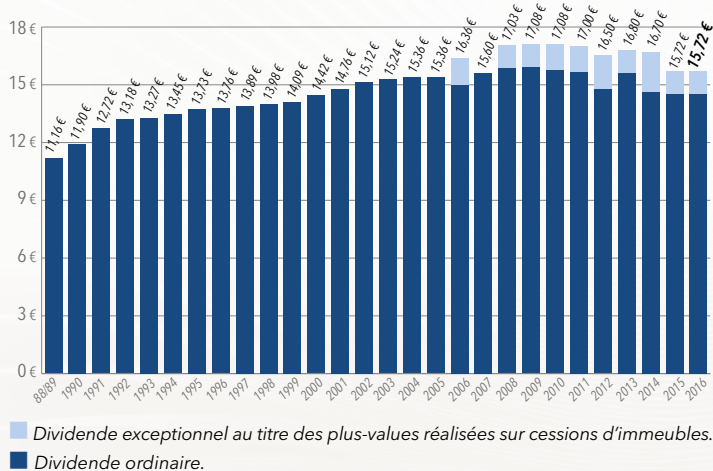
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; 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 2017 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. La Société de Gestion versera, fin juillet 2017, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,54 € pour une part de pleine jouissance, soit 3,51 € 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 deuxième trimestre 2017 se sont élevés à **40,8 millions d'euros** et ont porté sur l'acquisition de :

- **murs de commerce de centre-ville aux Pays-Bas** pour un prix de revient global de **18,3 millions d'euros**. Ces actifs sont situés sur des emplacements de qualité au cœur de centres-villes commerçants (à Amsterdam, Delft, Leyde, Purmerend, La Haye...), et dans des centres commerciaux (à Haarlem et Amsterdam) ;
- **neuf restaurants loués à la chaîne de restauration à thème « Courtepaille »**, pour un prix de revient global de **11,4 millions d'euros**. Bien positionnés

sur des emplacements stratégiques en entrée de zone ou au cœur de pôle dédiés à la restauration, les biens sont loués avec des baux de 12 ans fermes ;

- **deux terrains de camping** en bord de mer, situés à Longeville-Sur-Mer (85), en Vendée, en face de l'île de Ré, pour un prix de revient de **7,4 millions d'euros** et à Pleubian (22), au nord-ouest des Côtes d'Armor, pour un prix de revient de **3,7 millions d'euros**. Ces terrains proposent de nombreux équipements de loisirs (piscine chauffée, terrain de sport, aire de jeux...) et sont loués au groupe Vitalys avec des baux de 12 ans fermes.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
MSP	<b>Portefeuille Courtepaille</b> 7 villes de province (Dijon, Roanne, Rodez, Buchelay, Montélimar, St-Apollinaire, Deols) et 2 villes en région parisienne (Varennnes-sur-Seine, Flins-sur-Seine)	Restaurants Courtepaille / Restauration	3 259 m <sup>2</sup>	11 418 472 €	06/04/17 et 24/05/17
CCV	<b>Portefeuille Syntrus Phase II</b> 4 villes des Pays-Bas (Purmerend, Son En Breugel, Heerlen, La Haye)	4 boutiques de centre-ville (Ahold, Blokker, Subway, VM Retail) / Pharmacie, équipement de la maison, prêt-à-porter...	1 486 m <sup>2</sup>	4 069 261 €	14/04/17
HAB		3 logements	274 m <sup>2</sup>		
CAMP	Pleubian - Lieudit Port La Chaîne	SAS Vitalys Plein Air / Camping	n.p.	3 690 300 €	22/05/17
CAMP	Longeville-Sur-Mer - Camping des Dunes-Les Conches	SAS Vitalys Plein Air / Camping	n.p.	7 375 248 €	12/06/17



Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV HAB GCC	<b>Portefeuille Valina</b> 7 villes des Pays-Bas (Amsterdam, Delft, Gouda, Haarlem, Leyde, Baarn, Beverwijk)	12 boutiques de centre-ville (Vodafone Libertel, SNS Bank, EchtHaar Kliniek, The Society Shop, Optichains...) / <i>Téléphonie, banque, institut de beauté, prêt-à-porter, opticien...</i> 8 logements 5 cellules de galeries commerciales / <i>Magasins de jouets, bijouterie, librairie, magasins d'alimentation, restauration</i>	2 728 m <sup>2</sup> 745 m <sup>2</sup> 861 m <sup>2</sup>	14 214 071 €	14/06/17
<b>TOTAL</b>			<b>9 353 m<sup>2</sup></b>	<b>40 767 352 €</b>	

(1) CCV (commerce de centre-ville) ; BUR (bureaux) ; MSP (moyenne surface de périphérie) ; GCC (galerie de centre commercial) ; HAB (habitation) ; CAMP (campings) ; HOT (hôtels).

**La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements immobiliers directs réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 7,1 %.**

**Par ailleurs, IMMORENTE a investi indirectement à hauteur de 18,3 M€ d'euros dans deux fonds immobiliers professionnels :**

- Un investissement de 15,0 M€ dans un OPCI professionnel géré par le Groupe ROTHSCCHILD GLOBAL ADVISORY et détenant un portefeuille de 16 cinémas exploités par UGC, situés en France, dont 7 actifs situés dans Paris intra-muros (60% de la valeur du portefeuille). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 7,4 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement moyen prévisionnel compris entre 6,0 % et 6,3 %.
- Un investissement de 3,3 M€ dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL et détenant un portefeuille de 21 murs de commerces situés principalement en centre-ville sur des emplacements de grande qualité (rue Saint-Honoré à Paris 8<sup>e</sup>, rue Sainte-Catherine et cours d'Alsace Lorraine à Bordeaux, Nancy (54) et Metz (57)). Les locaux sont majoritairement loués à des enseignes nationales et internationales. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 9,9 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement attendu de cet investissement se situe autour de 4,7 % et le taux de rendement interne prévisionnel autour de 7 %.

À ces actes signés s'ajoutent **des engagements d'acquisitions** (promesses ou engagements fermes signés) **pour un montant de 181,4 millions d'euros au 30 juin 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 9 299 K€ et une moins-value de 152 K€ :**

- deux actifs commerciaux, à Limoges (87) rue Ferrerie, vacant depuis octobre 2016, et à Toulouse (31) route de Bayonne, vacant depuis janvier 2017, représentant au total 747 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur total de 800 K€ dégageant une moins-value de 37 K€ ;
- trois surfaces de bureaux, situées à Metz (51) av. André Malraux, dont une partie est vacante depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, à Melun (77) rue de la Brasserie Gruber, vacante depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et à Saint-Denis (93) bd Jules Guesde, vacante depuis décembre 2015, ont été cédées pour un prix net vendeur de 7 808 K€ dégageant une moins-value de 201 K€ ;
- quatre appartements vacants à Tours (37), représentant au total 326 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur global de 691 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 81 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
16 259 075 €	1 605 197 €	16 501 859 €	- 1,5 %

Au 30 juin 2017, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 25 268 K€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2017 s'établit à **92,69 %**. 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.

3T16	4T16	1T17	2T17
93,55 %	93,98 %	93,01 %	<b>92,69 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,13 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2017 des locaux s'établit à 91,87 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

### 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) :

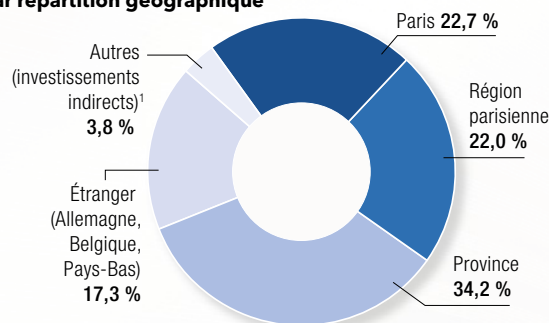
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	39	44 045 m <sup>2</sup>	4 599 406 €	4 253 755 €
Relocations	42	12 242 m <sup>2</sup>	3 206 174 €	3 321 712 €
Déspecialisations	3	63 m <sup>2</sup>	163 339 €	178 855 €
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	<b>56 350 m<sup>2</sup></b>	<b>5 110 662 €</b>	<b>4 913 911 €</b>
Locations	1	Parking		1 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				302 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 37 799 033 €.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017

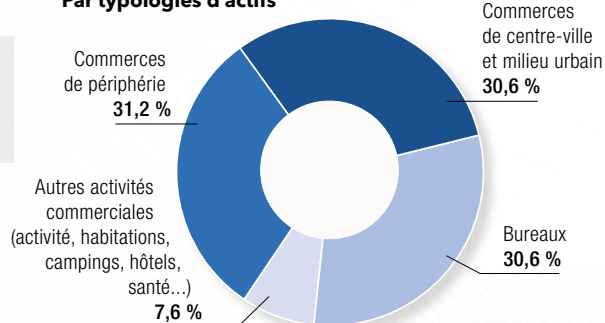
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

## Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
2 515 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 JUIN 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
341,8 M€	13,3 %	1,97 %	93,5 %	6,5 %	10 ans et 3 mois

Conformément à la 10<sup>e</sup> 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](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 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](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 SOFIPIERRE

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_