

## ACTUALITÉS

Toute l'équipe **SOFIDY** est heureuse de vous présenter  
ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 9 juin 2016, le tiers du Conseil de Surveillance sera 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 2016.

La Société de Gestion

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

Au cours du quatrième trimestre 2015, 258 496 parts nouvelles ont été souscrites et 45 039 retirées, soit une collecte brute de 83 448 710 € et une collecte nette de retraits de 70 274 803 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2015 est de **24 168**.

Le montant des capitaux collectés pour les 258 496 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 39 291 392 €  
Prime d'émission : 44 157 318 €  
**Montant collecté : 83 448 710 €**

	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 31.12.2014					6 122 790	930 664 080	1 959 292 800
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	171 326	29 554	307	0	6 264 562	952 213 424	2 004 659 840
2 <sup>e</sup> trimestre 2015	183 372	36 557	718	0	6 411 377	974 529 304	2 051 640 640
3 <sup>e</sup> trimestre 2015	226 698	27 741	1 443	0	6 610 334	1 004 770 768	2 115 306 880
4 <sup>e</sup> trimestre 2015	258 496	45 039	610	0	6 823 791	1 037 216 232	2 217 732 075
<b>TOTAL</b>	<b>839 892</b>	<b>138 891</b>	<b>3 078</b>	<b>0</b>	<b>6 823 791</b>	<b>1 037 216 232</b>	<b>2 217 732 075</b>

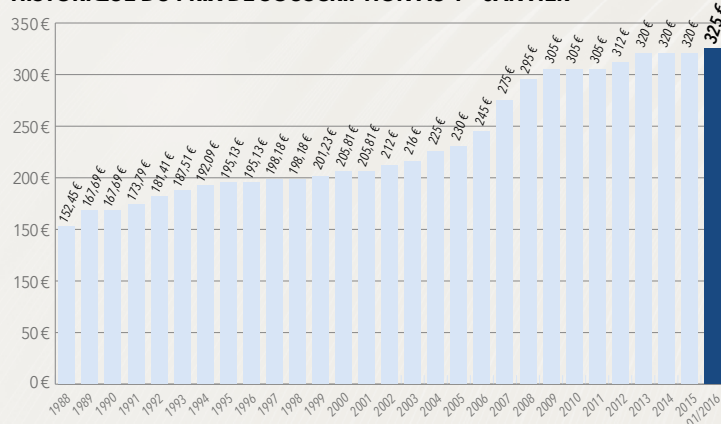
## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le 15 octobre 2015, le prix de souscription de la part a été porté de 320 € à 325 € et le prix de retrait de 288 € 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 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	16,70 €	15,72 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values) <sup>(1)</sup>	1,94 €	1,20 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(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

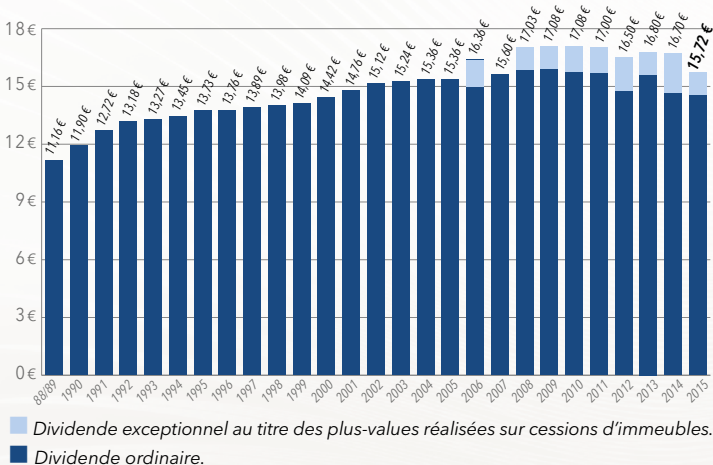
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2014	2015	Date 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	4,14 €	3,90 €	Fin janvier
Dividende ordinaire	14,76 €	14,52 €	-
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,94 €	1,20 €	Décembre
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>16,70 €</b>	<b>15,72 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>5,22 %</b>	<b>4,90 %</b>	-

(1) Prélèvement 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.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, les résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 15,72 € par part, tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année 2015, ce dividende procure une rentabilité de 4,90 %. À noter, l'augmentation du prix de part de + 1,56 % intervenue le 15 octobre 2015.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2016, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,90 € pour une part de pleine jouissance, soit 3,89 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 3,87 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les investissements du quatrième trimestre 2015 se sont élevés à **204,5 M€**, comprenant notamment :

- le développement des acquisitions de **murs de commerces de centre-ville aux Pays-Bas** pour un prix de revient global de **53,6 M€**. Ces actifs sont situés sur des emplacements de qualité au cœur de centres-villes commerçants (à Rotterdam, Venlo, Gorinchem, Uden, Ede...), et dans des centres commerciaux (à Utrecht, Eindhoven et Rijswijk). Ils sont principalement loués à des enseignes internationales et nationales (H&M, MS Mode, WE, Miss Etam, Esprit, Douglas, Hunkemöller, Kruidvat, Vodafone...);

- l'acquisition de **surfaces commerciales** en France louées à des locataires de premier plan (But, Carrefour Drive, Sport 2000, Office Dépôt, Buffalo Grill...) à Osny (95), Cormontreuil (51) et Nîmes (30), pour un prix de revient global de **39,5 M€**;

- **deux opérations de bureaux** sécurisées à Saint-Maurice (94) en première couronne parisienne et à Munich en Allemagne (quartier d'affaires d'Unterföhring en périphérie immédiate) pour un prix de revient global de **75,4 M€**. Ces biens sont loués respectivement au groupe Veolia et à Vodafone Kabel Deutschland avec des baux fermes dont 5,5 ans et 9 ans restent à courir.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	Beta-Strasse 6/8 - UNTERFÖHRING (Allemagne)	- Vodafone Kabel Deutschland / Câblo-opérateur	15 366 m <sup>2</sup>	43 226 018 €	01/10/15
CCV	<b>Portefeuille Pays-Bas 1</b>	- 12 boutiques de centre-ville (Miss Etam, WE, American Today, Vodafone, Kruidvat, Esprit, Hunkemöller...) / Prêt-à-porter, lingerie, bijouterie, téléphonie, distribution non-alimentaire...	4 353 m <sup>2</sup>	37 763 289 €	14/10/15
HAB	13 villes des Pays-Bas (Utrecht, Eindhoven, Venlo, Ede, Rijswijk, Venray...)	- 4 logements	3 642 m <sup>2</sup>		
GCC		- 12 cellules de centres commerciaux (H&M, MS Mode, Douglas, Vodafone, Jean's Center, Dolcis...) / Prêt-à-porter, parfumerie, optique, téléphonie...			
MSP	ZAC l'Oseraie - OSNY (95)	- But / Ameublement	11 826 m <sup>2</sup>	16 708 160 €	19/10/15
CCV	<b>Portefeuille Pays-Bas 2</b>	- 9 boutiques de centre-ville (Shoebly, Hema, Chocolate Company...) / Prêt-à-porter, équipement de la maison, chocolaterie, restauration rapide, chausseur...	2 849 m <sup>2</sup>	9 346 733 €	21/10/15
	7 villes des Pays-Bas (Tilburg, Bergen Op Zoom, Driebergen, Sluis, 'S Hertogenbosch...)				



Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
MSP	ZAC de l'Archipel - NÎMES (30)	- Carrefour Drive / Distribution - Sport 2000 / Articles de sport - Office Dépôt / Équipements de bureaux	1 767 m <sup>2</sup> 1 723 m <sup>2</sup> 1 525 m <sup>2</sup>	10 379 930 €	24/11/15
CCV	Gasthuisstraat 30 - GORINCHEM (Pays-Bas)	- Hunkemöller / Lingerie	216 m <sup>2</sup>	801 543 €	25/11/15
MSP	Koolmijnlaan 51/53 - HEUSDEN-ZOLDER (Belgique)	- Brico / Bricolage - Carrefour Market / Distribution de proximité	2 561 m <sup>2</sup> 2 297 m <sup>2</sup>	5 937 009 €	03/12/15
BUR	1, place Montgolfier - SAINT-MAURICE (94)	- OTV (Veolia) / Ingénierie	8 598 m <sup>2</sup>	32 197 300 €	16/12/15
MSP	Lieudit les Blancs Monts - CORMONTREUIL (51)	- 6 surfaces commerciales (But, 4 Murs, Heytens, Buffalo Grill...) / Ameublement, équipement de la maison, restauration...	7 043 m <sup>2</sup>	12 407 260 €	22/12/15
CCV	Oude Binnenweg 42/52 - ROTTERDAM (Pays-Bas)	- 3 boutiques de centre-ville (Men At Work, VF Netherlands, Lafalda) / Prêt-à-porter, chausseur	641 m <sup>2</sup>	5 315 570 €	31/12/15
CCV	Meiveld 121 - VELDHOVEN (Pays-Bas)	- Boekenvoordeel Holding B.V. / Livres, cadeaux	137 m <sup>2</sup>	391 509 €	31/12/15
<b>TOTAL</b>			<b>64 543 m<sup>2</sup></b>	<b>174 474 322 €</b>	

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

**La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements immobiliers directs réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,0 %.**

IMMORENTE a également investi à hauteur de 30 millions d'euros dans un OPCI professionnel fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France. Ces actifs sont majoritairement loués à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 17 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement de 7 % à 7,5 %.

À ces actes signés s'ajoutent **des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 65,9 M€ au 31/12/15.**

## ARBITRAGES

Les ventes du trimestre font ressortir **un prix net vendeur global de 28 939 K€ et une plus-value globale nette de fiscalité de 14 242 K€ :**

- le portefeuille Olifant de dix-sept locaux commerciaux de centre-ville à Évry (91), Bordeaux (33), Choisy-le-Roi (94), Vence (06), Vitry-sur-Seine (94) et Paris rue du Faubourg Saint-Martin (10<sup>e</sup>), boulevard de l'Hôpital (5<sup>e</sup>), boulevard Saint-Germain (6<sup>e</sup>), avenue de la Grande-Armée (17<sup>e</sup>) et rue de la Pépinière (8<sup>e</sup>). Au global, ce portefeuille a été cédé pour un prix de 25 325 K€ net vendeur et permet de dégager une plus-value nette de 12 986 K€ ;
- deux moyennes surfaces de périphérie et un magasin à Dammarie-les-Lys (77) et Macon (71), représentant au total 4 639 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur total de 3 136 K€ dégageant une plus-value nette de 1 054 K€ ;
- deux actifs commerciaux de centre-ville à Chambéry (73) et Sedan (82), vacants depuis janvier et novembre 2014, ont été cédés pour un prix net vendeur total de 150 K€ dégageant une moins-value de 4 K€ ;
- une surface de bureau de 150 m<sup>2</sup> à Toulouse (31), vacante depuis mars 2014, a été cédée pour un prix net vendeur de 125 K€ dégageant une plus-value nette de 4 K€ ;
- le tréfond de l'immeuble rue d'Amsterdam à Paris (9<sup>e</sup>) a fait l'objet d'une procédure d'expropriation dans le cadre des travaux de prolongement de la ligne 14 du métro parisien. L'indemnité d'expropriation versée à votre SCPI s'est élevée à 202 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 31/12/2014)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
59 356 520 €	22 754 342 €	52 695 590 €	+ 12,6 %

Au 31 décembre 2015, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 8,6 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2015 s'établit à **94,25 %**. 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.

1T15	2T15	3T15	4T15
92,95 %	93,19 %	93,73 %	<b>94,25 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,80 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2015 des locaux s'établit à **91,88 %**. 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) :

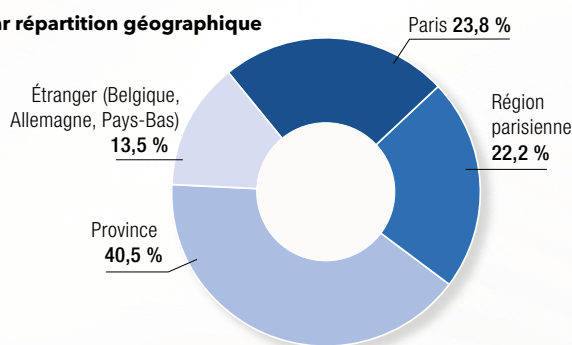
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	54	17 857 m <sup>2</sup>	3 342 760 €	3 206 110 €
Relocations	89	40 374 m <sup>2</sup>	6 814 587 €	6 249 589 €
Déspecialisations	6	756 m <sup>2</sup>	142 540 €	153 351 €
<b>TOTAL</b>	<b>149</b>	<b>58 988 m<sup>2</sup></b>	<b>10 299 887 €</b>	<b>9 609 050 €</b>
Locations	9	3 463 m <sup>2</sup>	-	555 390 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée	-	-	-	430 500 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du quatrième trimestre 2015 : 31 696 906 €.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

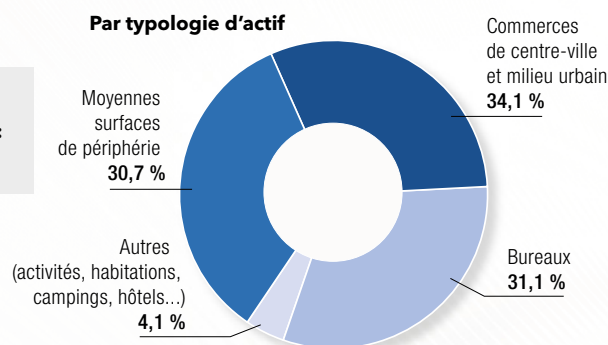
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

### Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :**  
**2 033 M€**

### Par typologie d'actif



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2015	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
259,5 M€	12,8 %	2,25 %	90,9 %	9,1 %	10 ans et 9 mois

Conformément à la 11<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2015, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 400 M€.

## INFORMATIONS DIVERSES

### 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'Assemblée Générale 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.

### 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 et le présent bulletin trimestriel d'information 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.

► Toutes les informations relatives à la fiscalité sont disponibles sur notre site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

**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 IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPRIERE

☐ SCPI CIFOCONA

☐ SCPI CIFOCONA 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_