

# IMMORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



## ACTUALITÉS

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 9 juin 2016, quatre sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à pourvoir. Ont été élus pour trois ans Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Patrick CALMET, Madame Françoise LEROY et la SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

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

Au cours du deuxième trimestre 2016, 207 560 parts nouvelles ont été souscrites et 31 271 retirées, soit une collecte brute de 67 457 000 € et une collecte nette de retraits de 58 310 233 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2016 est de 25 351.

Le montant des capitaux collectés pour les 207 560 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 31 549 120 €  
Prime d'émission : 35 907 880 €  
Montant collecté : 67 457 000 €

	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
<b>TOTAL</b>	<b>401 151</b>	<b>60 812</b>	<b>1 367</b>	<b>0</b>	<b>7 164 130</b>	<b>1 088 947 760</b>	<b>2 328 342 250</b>

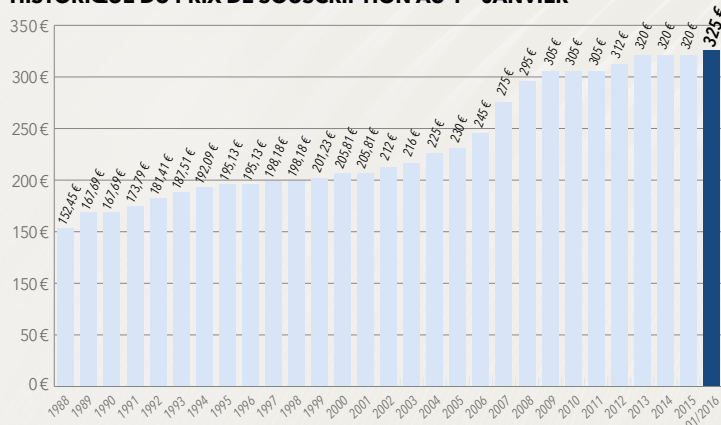
## PRIX DE LA PART

### 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 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 <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values<sup>(1)</sup></i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	16,70 € 1,94 € -	15,72 € 1,20 € -
(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 €	-	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,90 €	-	Fin janvier
Dividende ordinaire	14,52 €	-	-
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,20 €	-	Décembre
Dividende annuel par part	15,72 €	Entre 15,60 € et 15,80 €	-
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,90 %	-	-

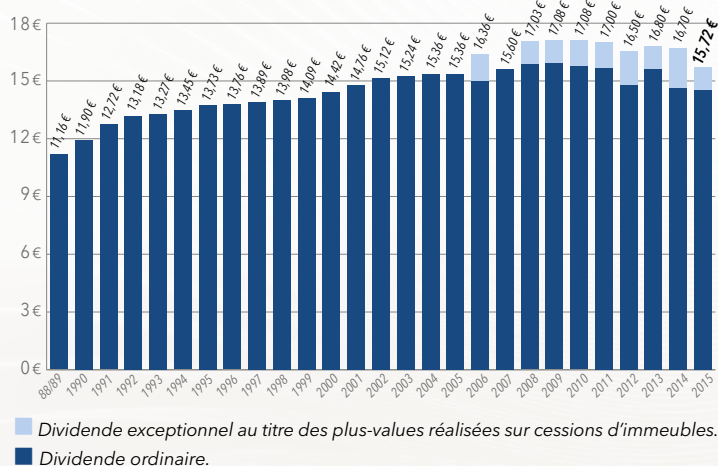
(1) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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 indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2016 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2016, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,54 € pour une part de pleine jouissance, soit 3,54 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 3,54 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



## INVESTISSEMENTS

Les investissements du deuxième trimestre 2016 se sont élevés à **36,1 M€**, comprenant :

- des acquisitions de **murs de commerces de centre-ville aux Pays-Bas** pour un prix de revient global de **11,1 M€**. Ces actifs sont situés sur des emplacements de qualité au cœur de centres-villes commerçants (à Roermond, Zoetermeer, Heerlen, Haarlem, Driebergen-Rijsenburg...), et dans des centres commerciaux (à Utrecht, Eindhoven et Nijmegen). Ils sont principalement loués à des enseignes internationales et nationales (Esprit, Hema, TUI, Etos, ANWB...);
- l'acquisition de **deux plateaux de bureaux** dans la Tour Atlantique sur le parvis de La Défense (92) pour un prix de revient de **10,7 M€**. Ces bureaux bénéficient d'un des meilleurs emplacements du quartier d'affaires et sont

loués au groupe Cegos avec un bail ferme de 6 ans dont 4,7 années restent à courir ;

- l'acquisition de **deux surfaces commerciales** à Aubagne (13) et Orvault (44) (en périphérie immédiate de Nantes) pour un prix de revient global de **8,0 M€**. Ces surfaces sont louées à des locataires de qualité (Darty et Fly) avec des baux de 6 ans fermes ;
- un terrain de camping situé en bord de mer à Saint-Philibert (29), à proximité de La Trinité-sur-Mer, pour un prix de revient de **6,3 M€**. Ce terrain accueille 171 mobil-homes à demeure, 52 emplacements pour tentes et camping-cars, ainsi que de nombreux équipements de loisirs (piscine chauffée, terrain de sport, aire de jeux ...). Le bien est loué au groupe Odalys avec un bail de 12 ans fermes dont 11 restants à courir.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	<b>Portefeuille Syntus Achmea</b>	- 13 boutiques de centre-ville (Esprit, Hema, TUI Nederland, Etos (groupe Ahold), ANWB, Rituals Cosmetics...) dont 1 libre / Prêt-à-porter, équipement de la maison, agence de voyages, pharmacie...	3 665 m <sup>2</sup>		
GCC	10 villes des Pays-Bas (Eindhoven, Utrecht, Roermond, Zoetermeer, Driebergen-Rijsenburg, Haarlem, Heerlen, Vlissingen, Nijmegen et Sneek)	- 3 cellules de centres commerciaux (TUI Nederland, Etos (groupe Ahold) et Phone Store) / Agence de voyages, pharmacie, téléphonie mobile	319 m <sup>2</sup>	11 078 152 €	12/05/16
HAB		- 2 logements	n.c.		

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	Tour Atlantique - LA DÉFENSE (92)	- Cegos / Formation professionnelle	1 690 m <sup>2</sup>	10 665 950 €	11/04/16
MSP	ZAC La Martelle - AUBAGNE (13)	- Darty / Électroménager & multimédia	1 947 m <sup>2</sup>	3 237 500 €	15/04/16
CAMP	Domaine de Ker Arno - SAINT-PHILIBERT (56)	- Odalys Résidences / Camping	n.p.	6 291 900 €	27/04/16
MSP	250, route de Vannes - ORVAULT (44)	- Fly / Équipement de la maison	2 400 m <sup>2</sup>	4 798 650 €	28/06/16
<b>TOTAL</b>			<b>10 021 m<sup>2</sup></b>	<b>36 072 152 €</b>	

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

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,4 %. À ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 109 millions d'euros au 30 juin 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 6 764 K€ et une moins-value globale de 1 148 K€ :

- un immeuble de bureaux de 1 338 m<sup>2</sup> (quote-part d'IMMORENTE) à Courbevoie (92), détenu en indivision avec la SCPI Efimmo et vacant depuis avril 2016, a été cédé pour un prix net vendeur de 3 438 K€ dégageant une moins-value de 382 K€ ;
- trois surfaces de bureaux vacantes à Evry (91), Cergy-Pontoise (95) et Voisins-le-Bretonneux (78), représentant au global 1 480 m<sup>2</sup>, ont été cédées pour un prix net vendeur global 1 881 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 169 K€ ;
- deux moyennes surfaces de périphérie à Ploeren (56) (vacantes depuis 2009 et 2012), représentant au global 908 m<sup>2</sup>, ont été cédées pour un prix net vendeur global 420 K€ dégageant une moins-value de 736 K€ ;
- trois actifs commerciaux de centre-ville vacants à Melun (77), Vesoul (70) et Perpignan (66), ont été cédés pour un prix net vendeur total de 602 K€ dégageant une moins-value de 244 K€ ;
- deux appartements vacants à Tours (37), représentant au total 204 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur global de 413 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 42 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
13 922 070 €	-246 932 €	14 212 564 €	-2,0 %

Au 30 juin 2016, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 4,3 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2016 s'établit à 94,15 %. 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.

3T15	4T15	1T16	2T16 <sup>(1)</sup>
93,73 %	94,25 %	93,95 %	94,15 %

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 deuxième trimestre 2016 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.

(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'ASPIIM, les loyers à paliers en vacance financière. Hors ces ajustements de méthode, le taux d'occupation financier 2T16 aurait été de 94,43 %.

### 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 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	44	14 997 m <sup>2</sup>	2 929 631 €	2 896 493 €
Relocations	54	17 852 m <sup>2</sup>	3 417 831 €	2 824 114 €
Déspecialisations	5	316 m <sup>2</sup>	104 067 €	121 617 €
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>33 164 m<sup>2</sup></b>	<b>6 451 529 €</b>	<b>5 842 224 €</b>
Locations	2	102 m <sup>2</sup>		45 374 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				123 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 33 220 798 €.

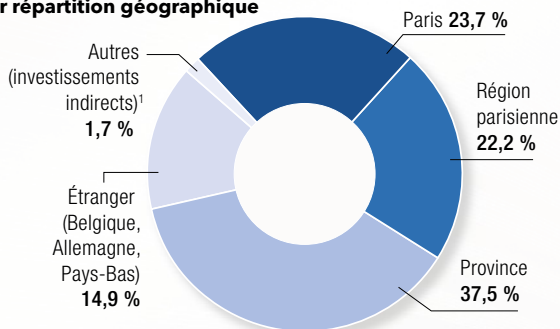
La baisse des loyers annuels consentie depuis le début de l'exercice s'explique principalement (à hauteur de 53 %) par la signature d'un bail dérogatoire d'une durée de 3 ans avec le locataire d'une surface commerciale rue Serpenoise à Metz (57). Cette opération s'est conclue avec un loyer en forte baisse, mais elle permet d'éviter une vacance à court terme sur un local atypique (majoritairement situé en sous-sol). IMMORRENTE bénéficie d'une option de résiliation anticipée permettant, le cas échéant, de relouer dans de meilleures conditions avant la fin de la période de 3 ans.



**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2016**

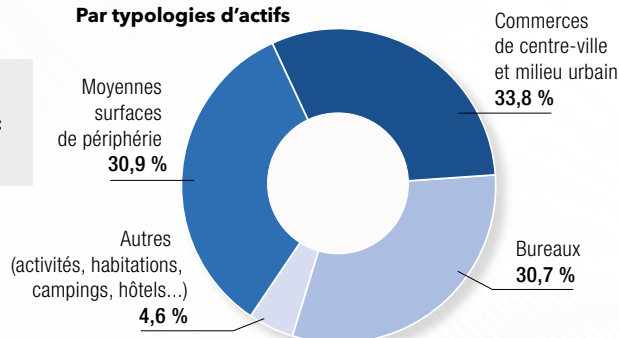
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Par répartition géographique**



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
2 199 M€**

**Par typologies d'actifs**



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparisée.

**POINT SUR L'ENDETTLEMENT AU 30 JUIN 2016**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
274,6 M€	12,5 %	2,18 %	93,2 %	6,8 %	10 ans et 5 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 :
- FCP SOFIDY Sélection 1
  - SCPI IMMORENTE
  - SCPI EFIMMO
  - SCPI IMMORENTE 2
  - SCPI SOFIPIERRE
  - SCPI CIFOCOMA
  - SCPI CIFOCOMA 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_