



## ACTUALITÉS

Paris 1<sup>er</sup>, rue Coquillière

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

L'année 2017 s'est achevée avec de très bonnes performances pour votre SCPI. Son programme d'investissements diversifié et sélectif (249,7 M€ investis en 2017 avec un taux de rentabilité proche de 7 %), ainsi qu'un bon taux d'occupation (supérieur à 93 %) et un effet technique positif lié au nouveau plan comptable des SCPI ont permis de générer un résultat par part en hausse sensible à 15,02 € contre 14,41 € l'année précédente. À noter que le résultat par part hors fiscalité étrangère (acquittée par votre SCPI pour le compte des associés) progresse à 15,56 € contre 14,85 € en 2016. Ces bons résultats permettent de confirmer un dividende par part de 15,50 € au titre de 2017, soit un taux de distribution de 4,73 %, et d'aborder avec confiance l'exercice 2018, porté par un environnement économique favorable.

La Société de Gestion

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

Au cours du quatrième trimestre 2017, 182 917 parts nouvelles ont été souscrites et 62 125 retirées, soit une collecte brute de 60 362 610 € et une collecte nette de retraits de 41 911 485 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2017 est de **29 194**.

Le montant des capitaux collectés pour les 182 917 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	27 803 384 €
Prime d'émission :	32 559 226 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>60 362 610 €</b>

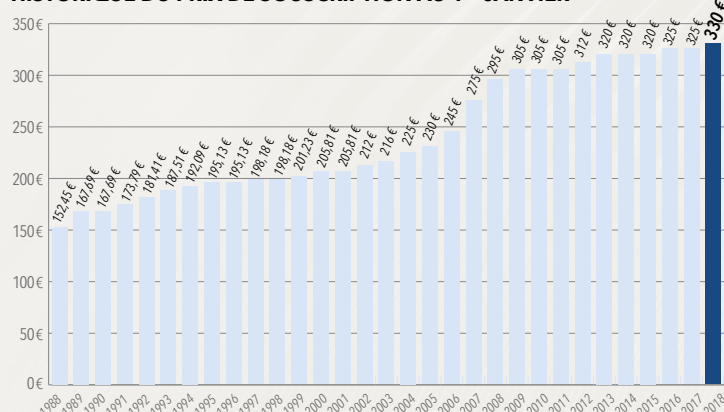
	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2016					7 594 625	1 154 383 000	2 468 253 125
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	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	3 076	0	8 001 669	1 216 253 688	2 640 550 770
3 <sup>e</sup> trimestre 2017	184 577	40 222	1 308	0	8 146 024	1 238 195 648	2 688 187 920
4 <sup>e</sup> trimestre 2017	182 917	62 125	29 896	0	8 266 816	1 256 556 032	2 728 049 280
<b>TOTAL</b>	<b>848 819</b>	<b>176 628</b>	<b>35 455</b>	<b>0</b>	<b>8 266 816</b>	<b>1 256 556 032</b>	<b>2 728 049 280</b>

## 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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>330,00 €</b>
Commission de souscription	-33,00 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>297,00 €</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 2017

sur 10 ans	6,75 %
sur 15 ans	9,17 %
sur 20 ans	8,97 %
depuis l'origine	9,56 %

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

	2016	2017
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	15,72 €	15,50 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	1,32 €	0,50 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	325,00 €	328,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>4,84 %</b>	<b>4,73 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	320,87 €	325,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	325,00 €	328,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+1,29 %</b>	<b>+0,92 %</b>

(1) L'acompte exceptionnel représente 3,2 % de la distribution totale 2017 (8,4 % en 2016).

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDE 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 €	3,57 €	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,78 €	4,38 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	14,40 €	15,00 €	-
Dividende exceptionnel <sup>(2)</sup>	1,32 €	0,50 €	Mai
Dividende annuel par part	15,72 €	15,50 €	-
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,84 %	4,73 %	-

(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) Prélèvement 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.

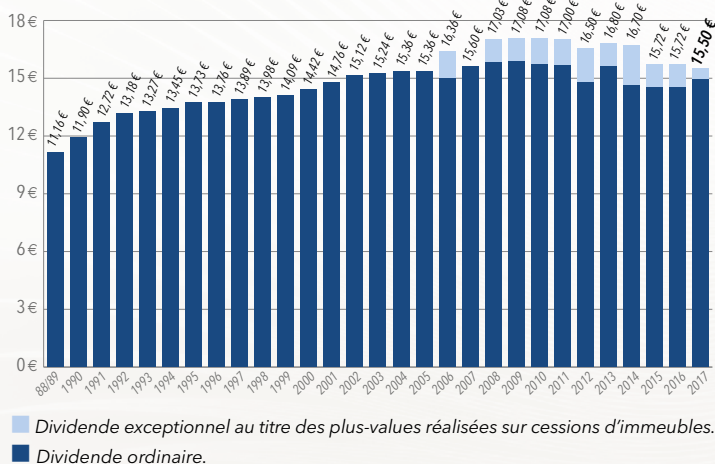
Dans un contexte économique en amélioration, les bons résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 15,50 € par part, sans prélèvement sur le report à nouveau. Rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année 2017, lequel a progressé de + 0,92 %, ce dividende procure une rentabilité de 4,73 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2018, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 4,38 € pour une part de pleine jouissance, soit 4,35 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 4,32 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2017 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/16	nov-16	déc-16	janv-17	fév-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17
1T17	3,51	2,34	1,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T17	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T17	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	0	0	0	0	0	0
4T17	4,38	4,30	4,22	4,14	4,07	4,00	3,93	3,87	3,81	3,75	2,50	1,25	0	0	0
TOTAL	15,00	13,75	12,50	11,25	10,00	8,75	7,50	6,25	5,00	3,75	2,50	1,25	0	0	0

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



## INVESTISSEMENTS

Les investissements immobiliers directs du quatrième trimestre 2017 se sont élevés à **6,5 M€** et ont porté sur :

- un hôtel de tourisme quatre étoiles, composé de 44 chambres situé sur l'avenue Jean Médecin à Nice (06), artère piétonne commerçante, et à moins de 100 mètres de la Gare de Nice Ville, **pour un prix de revient de 4,0 M€**. Cet hôtel, entièrement rénové en 2016, est loué à un exploitant local selon un bail commercial de neuf ans fermes qui a pris effet à la signature de l'acquisition ;
- une résidence étudiante composée de 118 studios, d'infrastructures hôte-

lières (cafétéria, salle de musculation, salle de musique et audiovisuelle, local vélo) et de 22 stationnements, située à Hérouville-Saint-Clair (14) au nord de Caen **pour un prix de revient de 2,5 M€**. La résidence bénéficie d'un bon emplacement au cœur du parc d'activité CITIS (plus de 150 entreprises), à proximité immédiate de trois campus (IUT, Sciences, STAPS, Santé, Eco-Gestion...) et de deux centres de recherche. Elle est louée au groupe Sergic selon un bail commercial de onze ans fermes avec prise d'effet à la signature de l'acquisition.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataire / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
HOT	NICE (06) - 64, avenue Jean Médecin	Hôtel 64 / Hôtellerie	1 159 m <sup>2</sup>	3 976 400 €	05/12/17
RES. ETU.	HÉROUVILLE SAINT-CLAIR (14) 9, avenue Garbsen / 9 avenue de Tsukuba	Sergic / Résidence étudiante	2 957 m <sup>2</sup>	2 513 500 €	14/12/17
<b>TOTAL</b>			<b>4 116 m<sup>2</sup></b>	<b>6 489 900 €</b>	

(1) HOT (hôtels) ; RES.ETU. (résidences étudiantes).

**La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements immobiliers directs réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,8 % (6,4 % en 2016).**

**Par ailleurs, IMMORENTE a investi indirectement à hauteur de 10,0 M€** dans un OPCI professionnel, détenant un portefeuille de 203 actifs de bureaux/stockage, situés en France, occupés à 91% par EDF et ses filiales ENEDIS & GRDF. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 4,1 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement moyen prévisionnel compris entre 7,5 % et 8,4 %. Cet OPCI est géré par le groupe TIKEHAU.

À ces actes signés s'ajoutent **des engagements d'acquisitions** (promesses ou engagements fermes signés) **pour un montant de 33,3 M€ au 31/12/2017.**

## 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 22 661 K€** et une plus-value nette de fiscalité de 4 346 K€ :

- une surface de bureaux, avenue de l'Europe à Vélizy-Villacoublay (78), vacante depuis avril 2014, représentant au total une surface de 2 110 m<sup>2</sup>, a été cédée pour un prix net vendeur de 2 436 K€ dégageant une moins-value de 773 K€ ;
- un portefeuille composé d'actifs non stratégiques dont cinq moyennes surfaces de périphérie et trois commerces de centre-ville situés en province ainsi qu'une galerie commerciale à Villejust (91), représentant une surface de 12 367 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix net vendeur total de 15 083 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 419 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie, vacante depuis janvier 2016 mais dont le terrain est particulièrement bien placé, boulevard Maxime Gorki à Villejuif (94), représentant une surface de 3 600 m<sup>2</sup>, a été cédée à un promoteur pour un prix net vendeur de 3 450 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 531 K€. Une option d'achat des commerces situés en pied d'immeuble est prévue au profit d'IMMORENTE ;
- quatre appartements vacants à Tours (37), représentant au total 305 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur global de 727 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 134 K€ ;
- un commerce de centre-ville, vacant depuis janvier 2016, et trois appartements (dont deux vacants) avenue de Bâle à Saint-Louis (68), représentant une surface de 690 m<sup>2</sup> ont été cédés pour un prix net vendeur de 525 K€ et dégageant une moins-value de 292 K€ ;
- un commerce de centre-ville, rue du Général Leclerc au Kremlin Bicêtre (94), vacant depuis octobre 2016, représentant une surface de 131 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix net vendeur de 440 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 327 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
41 219 894 €	6 292 734 €	41 709 113 €	-1,2 %

Au 31/12/2017, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 7,5 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2017 progresse à **93,50 %**. 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.

1T17	2T17	3T17	4T17
93,01 %	92,69 %	93,27 %	<b>93,50 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,08 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2017 des locaux s'établit à 93,27 %. 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 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	63	53 982 m <sup>2</sup>	6 816 856 €	6 436 579 €
Relocations	100	30 257 m <sup>2</sup>	6 492 049 €	6 659 559 €
Déspecialisations	6	886 m <sup>2</sup>	271 967 €	289 274 €
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>75 229 m<sup>2</sup></b>	<b>13 580 872 €</b>	<b>13 385 413 €</b>
Locations	1	Parking		1 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				477 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 43 430 477 €. À noter que 477 000 € ont été perçus par votre SCPI à l'occasion de déspecialisations de baux et de facturations de droits d'entrée pour les surfaces de commerces.

### LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 6 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 1 607 m<sup>2</sup> ;
- 8 surfaces de bureaux pour 2 429 m<sup>2</sup> ;
- 5 moyennes surfaces de périphérie pour 2 670 m<sup>2</sup> ;
- 4 cellules de galeries commerciales pour 761 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2017

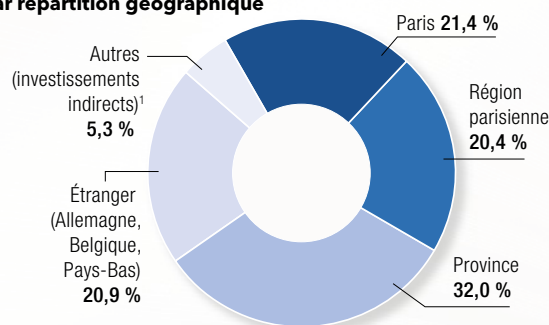
- 70 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 14 723 m<sup>2</sup> ;
- 33 moyennes surfaces de périphérie représentant 34 486 m<sup>2</sup> ;
- 57 cellules de galeries commerciales pour 14 811 m<sup>2</sup> ;
- 70 surfaces de bureaux représentant 18 116 m<sup>2</sup> ;
- 37 appartements représentant une surface de 5 010 m<sup>2</sup>.



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

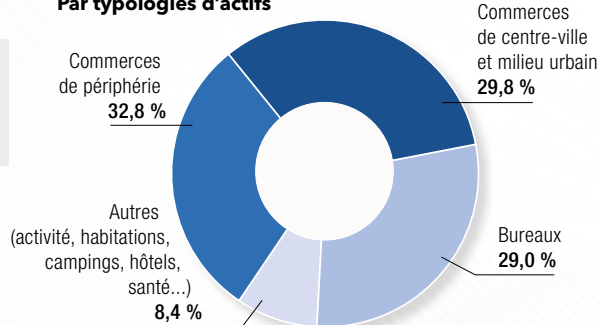
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais). IMMORENTE est une SCPI dont la diversification du patrimoine et la mutualisation des risques sont importantes, tant d'un point de vue géographique, qu'en termes de type d'actifs (commerces, bureaux, hôtels/campings,...).

## Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
2 642 M€**

## Par typologies d'actifs



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

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
375,4 M€	14,2 %	1,94 %	94,2 %	5,8 %	10 ans et 6 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€. La dette d'IMMORENTE reste limitée à 14,2 % du patrimoine. Par prudence, elle est amortissable, de long terme, très largement à taux fixe.

## INFORMATIONS DIVERSES

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 7 juin 2018, quatre sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, et devront utiliser la fiche de présentation de candidature spécifique figurant sur le site internet rubrique « documentation générale » qui devra parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2018.

## 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 SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Concernant la valeur IFI 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 2018 s'établit à 297,00 €.

## 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 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 EFIMMO

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPRIME

☐ SCPI IMMORENTE

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_