



59 rue des Abbesses – Paris (18^e)

IMMORENTE

Société Civile de Placements Immobiliers

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°99

3^e trimestre 2013

Validité du bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2013

« Chère Associée, cher Associé,

Comme nous l'avions annoncé en début d'année, nous sommes heureux de pouvoir vous confirmer que le dividende de votre SCPI progressera de 16,50 € par part en 2012 à 16,80 € en 2013, soit une hausse de +1,8%.

Cette progression témoigne avant tout de la très grande résistance du patrimoine d'IMMORENTE dans un environnement économique extrêmement dégradé.

Cette progression valide également la stratégie d'investissement de votre SCPI, orientée vers des murs commerciaux, mais aussi des surfaces de bureaux, avec le respect de nos principaux critères de choix qui restent la qualité de l'emplacement et la sécurité des flux locatifs.

Cette progression vise enfin à faire profiter à tous les associés d'IMMORENTE des fruits des efforts engagés par les équipes de SOFIDY durant cette année 2013 aussi bien en matière d'investissement, de gestion immobilière et locative que de maîtrise des coûts.

Nous vous remercions de votre fidèle confiance, et vous prions de croire, chère Associée, cher Associé, en notre total engagement. »

Jean-Marc PETER, Directeur Général de Sofidy

EVOLUTION DU CAPITAL – IMMORENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2013, 147 322 parts nouvelles ont été souscrites et 24 972 retirées, soit une collecte brute de 47 143 040 € et une collecte nette de retraits de 39 951 104 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2013 est de **18 828**.

Le montant des capitaux collectés pour les 147 322 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 22 392 944 €
Prime d'émission : 24 750 096 €
Montant collecté : 47 143 040 €

	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 31.12.12					5 102 264	775 544 128	1 632 724 480
1 ^{er} trimestre 2013	128 614	20 088	1 199	0	5 210 790	792 040 080	1 667 452 800
2 ^e trimestre 2013	131 084	29 559	400	0	5 312 315	807 471 880	1 699 940 800
3 ^e trimestre 2013	147 322	24 972	686	0	5 434 665	826 069 080	1 739 092 800
Total	407 020	74 619	2 285	0	5 434 665	826 069 080	1 739 092 800

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le 17 septembre 2012, le prix de souscription de la part a été porté de 312 € à 320 € et le prix de retrait de 280,80 € à 288 €.

En € par part	Prix en vigueur depuis le 17 septembre 2012
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	168,00 €
Prix de souscription	320,00 €
Commission de souscription	-32,00 €
Prix de retrait	288,00 €

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER



PERFORMANCES FINANCIERES

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 PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) Au 31 décembre 2012	
sur 10 ans	9,79%
sur 15 ans	9,44%
sur 20 ans	8,81%
depuis l'origine	9,78%

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	16,50	NC
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	1,38	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	313,76	NC
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,26%	NC
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	308,87	313,76
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	313,76	NC
Variation du prix moyen acquéreur de la part :	+ 1,58%	NC

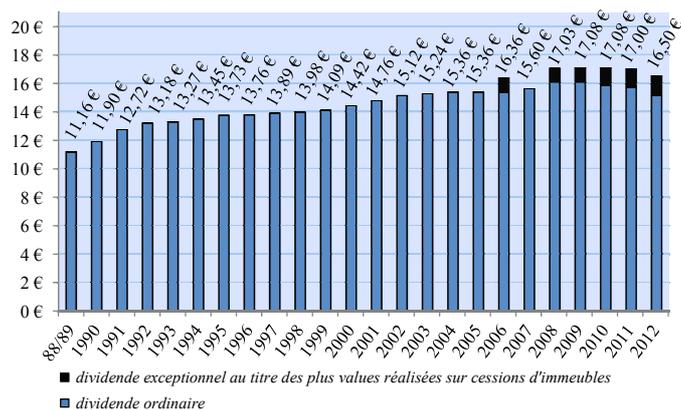
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	Prévision 2013	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	3,51 €	3,51 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	3,54 €	3,54 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	3,57 €	3,57 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	4,50 €	4,98 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	1,38 €	1,20 €	Décembre
Dividende annuel par part	16,50 €	16,80 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,26 %	5,25 %	

- (1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;
 (2) dividende brut avant prélèvement libératoire 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



La Société de Gestion versera, fin octobre 2013, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,57 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,57 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 3,57 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1^{er} janvier 2013).

Une distribution exceptionnelle de 1,20 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 12 décembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2013 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/12	nov-12	déc-12	janv-13	fév-13	mars-13	avr-13	mai-13	juin-13	juil-13	août-13	sept-13	oct-13	nov-13	déc-13
1T13	3,51	2,34	1,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T12	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T13	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	0	0	0	0	0	0
TOTAL	10,62	9,45	8,28	7,11	5,93	4,75	3,57	2,38	1,19	0	0	0	0	0	0

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les investissements du troisième trimestre 2013 se sont élevés à 49,5 millions d'euros et ont porté exclusivement sur des murs de commerces notamment :

- un centre commercial situé à Ronse (Belgique) pour un prix de revient de 23,7 millions d'euros. Cet ensemble est composé de 12 surfaces commerciales louées à des locataires de premier plan (Match, H&M, Brico, C&A ...) ;
- un supermarché de proximité situé boulevard de Reuilly à Paris (12^e) pour un prix de revient de 8,4 millions d'euros. Cet actif est loué à l'enseigne Simply Market (groupe Auchan) et bénéficie de 71 places de parking en sous-sol ;
- un portefeuille composé de trois moyennes surfaces de périphérie situées à Nîmes (30), Tours (37) et Mondeville (14) pour un prix de revient global de 16,6 millions d'euros. Ces actifs sont loués aux enseignes La Foire Foulle, Cultura et Intersport.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface m ²	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	5 place Saint-Rémy - NAMUR (Belgique)	Adecco Personnel Services / Travail temporaire	186	805 228 €	01/07/13
GCC	Cesar Snoecklaan 51 - RONSE (Belgique)	11 locataires / Distribution alimentaire, prêt-à-porter, ...	20 426	23 661 186 €	03/07/13
MSP	29 cours Jean Monnet - NIMES (30)	Nîmes Diffusion (La Foire Foulle) / Discount non-alimentaire	2 530	5 207 490 €	17/09/13
MSP	Place Nicolas Copernic - TOURS (37)	SAS Socultur (Cultura) / Biens culturels et loisirs créatifs	2 527	4 496 023 €	17/09/13
MSP	ZAC de l'Etoile - MONDEVILLE (14)	Mondeville Loisirs Diffusion (Intersport) / Articles de sport	3 341	6 849 501 €	17/09/13
CCV	46 boulevard de Reuilly - PARIS (12 ^e)	ATAC (Simply Market) / Supermarché de prox.	2 808	8 439 635 €	18/09/13
TOTAL			31 817	49 459 062 €	

(1) CCV : Commerce de centre-ville ; BUR : Bureaux ; MSP : Moyenne Surface de Périphérie ; GCC : Galerie de Centre Commercial

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au cours de ce trimestre s'élève à 6,2 % (5,5 % depuis le début de l'exercice).

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 41,7 millions d'euros au 30 septembre 2013.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Le 3^e trimestre 2013 a été particulièrement actif en termes d'arbitrages avec 13 biens cédés pour un prix net vendeur global de 17 766 K€ et une plus-value nette globale de 7 380 K€. Ces ventes ont concerné :

- trois moyennes surfaces de périphérie situées à Barentin (76) et Saint-Herblain (44) représentant une surface globale de 3 774 m². Ces biens ont été cédés pour un prix net vendeur global de 5 210 K€, dégageant une plus-value nette globale de 2 089 K€ ;
- un portefeuille de cinq commerces de centre-ville situés à Saint-Germain-en-Laye (78), Dijon (21), Avignon (84), Clamart (92) et avenue Simon Bolivar à Paris (19^e), ainsi qu'une boutique boulevard Saint-Martin à Paris (3^e). Au global, ces ventes ont été réalisées pour un prix net vendeur de 9 720 K€ et dégagent une plus-value nette de 5 791 K€ ;

- quatre actifs vacants ou partiellement vacants à Sèvres (92), Courcouronnes (91), Strasbourg (67) et Saint-Nazaire (44), représentant une surface globale de 2 187 m², pour un prix net vendeur de 2 836 K€ dégageant une moins-value de 501 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 décembre 2012)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
22 229 536 €	8 422 876 €	17 850 080 €	+ 24,5 %

Au 30 septembre 2013, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 5,6 millions d'euros net vendeur.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2013 s'établit à **93,48 %**. 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.

4T12	1T13	2T13	3T13
94,03 %	94,26 %	93,57 %	93,48 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,88 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2013 des locaux s'établit à **91,10 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

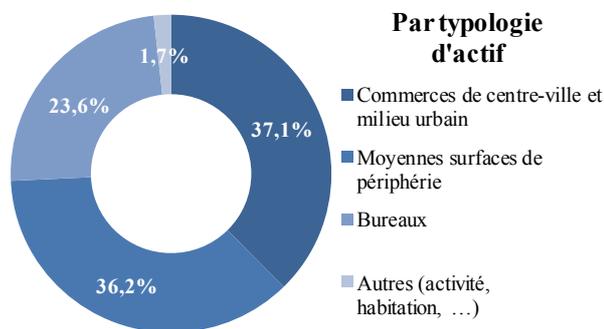
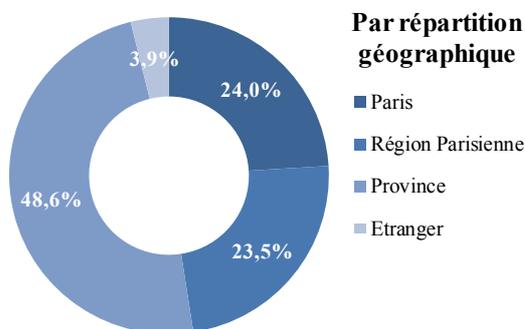
Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2013	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	45	22 842	2 779 950 €	2 837 164 €
Relocations	35	7 969	1 322 525 €	1 075 689 €
Déspécialisations	9	1 118	259 320 €	259 319 €
TOTAL			4 361 795 €	4 172 172 €
Locations	2	769	-	124 000 €
Indemnités de déspécialisation ou droit d'entrée				238 250 €

Le montant des loyers encaissés au cours du troisième trimestre 2013 s'élève à 25 704 253 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2013

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 1 502 M€



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2013

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
75,0 M€	5,0 %	3,04 %	74,8 %	25,2 %	12 ans et 7 mois

FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Les personnes physiques qui ont investi dans IMMORANTE à travers un contrat d'assurance-vie ne sont notamment pas concernées par le présent paragraphe, l'assurance-vie faisant l'objet d'une fiscalité distincte.

FISCALITE DES REVENUS

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1^{er} janvier 2013, un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, que la Société de Gestion prélève désormais avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, **peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement**. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les **prélèvements sociaux**, actuellement au taux de 15,5%, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013. Depuis cette date, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et de 4 % pour la 22^e année (permet une exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans).
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année, de 1,60 % pour la 22^e année et de 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année de détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

La loi de Finance 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières dépassant le seuil de 50 000 €. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition forfaitaire au taux actuellement en vigueur de 19 % et individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, membre du couple marié. En cas de franchissement de ce seuil, cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifie de ce paiement à la Société de Gestion. Le dossier de cession doit être accompagné d'un chèque d'un montant de 119,60 € TTC établi à l'ordre de la Société de Gestion SOFIDY correspondant aux frais de mutation.

En cas de retrait de parts, la Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

NON RESIDENTS

La 2nd Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

IMPOT DE SOLIDARITE 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 2013 s'établit à **288,00 €**.

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.

MODALITES 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 complètes de retrait sont remboursées en fin de 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 depuis le 1^{er} octobre une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 119,60 € 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 IMMORANTE 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 Etats-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin trimestriel d'information sur le site internet IMMORANTE en vous connectant sur www.immorente.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

La **Directive européenne AIFM**, qui prévoit notamment l'obligation d'un dépositaire pour les SCPI, a été transposée en droit français le 22 juillet 2013. Vous trouverez, joint à ce bulletin, une note d'information vous présentant les principales conséquences de la mise en place de cette nouvelle réglementation sur votre SCPI.

Nature de la Société :

Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :

Agrément de SOFIDY par l'AMF :

Siège social :

Responsable de l'information :

Société Civile de Placements Immobiliers

SCPI N°95-13 du 7 août 1995 actualisée en février 2013

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

M. Christian FLAMARION - SOFIDY

303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION

A adresser à votre conseiller habituel ou à retourner à SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

✂

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY, renvoyez nous le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORANTE

IMMORANTE 2

EFIMMO

SOFIPIERRE

CIFOcoma

CIFOcoma 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :