



61/63 rue Serpenoise – Metz (57)

IMMORENTE

Société Civile de Placements Immobiliers

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°103

3^e trimestre 2014

Validité du bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2014

EVOLUTION DU CAPITAL – IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2014, 147 553 parts nouvelles ont été souscrites et 30 045 retirées, soit une collecte brute de 47 216 960 € et une collecte nette de retraits de 38 564 000 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2014 est de **20 877**.

Le montant des capitaux collectés pour les 147 553 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	22 428 056 €
Prime d'émission :	24 788 904 €
Montant collecté :	47 216 960 €

	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 31.12.13					5 590 454	849 749 008	1 788 945 280
1 ^{er} trimestre 2014	152 750	28 262	1 430	0	5 714 942	868 671 184	1 828 781 440
2 ^e trimestre 2014	150 206	28 615	582	0	5 836 533	887 153 016	1 867 690 560
3 ^e trimestre 2014	147 553	30 045	2 187	0	5 954 041	905 014 232	1 905 293 120
Total	450 509	86 922	4 199	0	5 954 041	905 014 232	1 905 293 120

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 320 € et le prix de retrait 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 2013	
sur 10 ans	9,26%
sur 15 ans	9,36%
sur 20 ans	8,74%
depuis l'origine	9,73%

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	16,50	16,80
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	1,38	1,20
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	313,76	320,00
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,26 %	5,25 %
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	320,00
Variation du prix moyen acquéreur de la part :	+ 1,58 %	+ 1,99 %

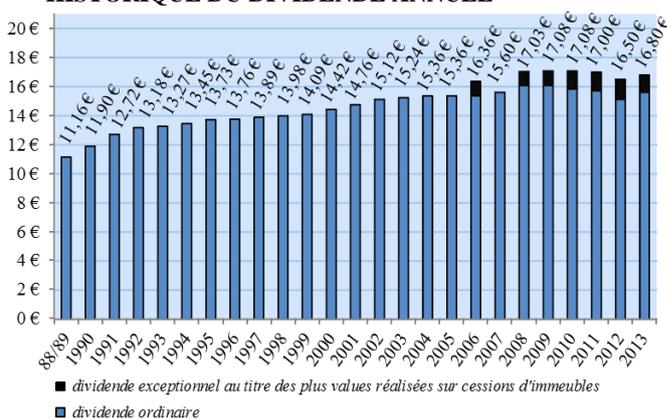
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2013	Prévision 2014	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	4,98 €	4,14 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	1,20 €	1,94 €	Décembre
Dividende annuel par part	16,80 €	16,70 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,25 %	Env. 5,22 %	

- (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 2014, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,57 € pour une part de pleine jouissance, soit 3,57 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 3,57 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

Une distribution exceptionnelle de 1,94 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 11 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 2014 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/13	nov-13	déc-13	janv-14	fév-14	mars-14	avr-14	mai-14	juin-14	juil-14	août-14	sept-14	oct-14	nov-14	déc-14
1T14	3,51	2,34	1,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T14	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T14	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	0	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 2014 se sont élevés à 93,1 millions d'euros et ont principalement porté sur :

- un **immeuble**, composé de **deux surfaces commerciales**, situé rue Serpenoise dans le centre-ville de Metz (57) pour un prix de revient de **17,2 millions d'euros**. Cet ensemble est loué aux enseignes La Halle et New Yorker ;
- un **portefeuille** constitué de **sept commerces de centre-ville** en Belgique pour un prix de revient de **15,2 millions d'euros**. Ces actifs sont majoritairement loués à des enseignes de premier plan (Mc Donald's, Sushi Shop, Scotch & Soda, HEMA...) ;
- une **première acquisition aux Pays-Bas** portant sur une surface commerciale de centre-ville à Veenendaal (province d'Utrecht) louée à l'enseigne C&A pour un prix de revient de **3,7 millions d'euros** ;
- un **immeuble de bureaux** proche de la **gare de Lyon** à Paris (12^e) pour un prix de revient de **55,2 millions d'euros**. Cet actif, loué à des locataires de premier plan dont l'organisme public ANR (Agence Nationale de la Recherche) pour 66% des surfaces, a fait l'objet d'une rénovation intérieure complète en 2012/2013.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface m ²	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	Avenue du Parc 24 - MOUSCRON (Belgique)	Basic Fit / Fitness	1 247	1 328 083 €	10/07/14
Portefeuille BELGIQUE					
CCV	Kammenstraat, 21-23 - ANVERS (Belgique)	Sushi Shop / Restauration rapide	432		
CCV	Kortestraat, 7-9 - LEUVEN (Belgique)	Mc Donald's / Restauration rapide	480		
CCV	Lomdardenvert, 34 - ANTWERPEN (Belgique)	Scotch & Soda / Prêt-à-porter	350		
CCV	Chaussée d'Ixelles, 96 - BRUXELLES (Belgique)	SPRL Bor & Co / Vente de chaussures	208	15 152 195 €	17/07/14
CCV	Antwerpsestraat, 15 - LIER (Belgique)	River Woods / Prêt-à-porter	200		
CCV	Leuvensestraat, 55 - VILVOORDE (Belgique)	HEMA / Équipement de la maison	461		
CCV	Zandstraat, 37 - HERANTALS (Belgique)	Mayerline / Prêt-à-porter	355		31/07/14
CCV	Korenbeurs, 4-6 / Markt, 13-14	C&A / Prêt-à-porter	1 594		
HAB	VEENENDAAL (Pays-Bas)	2 appartements vacants	162	3 726 396 €	29/07/14
CCV	23 rue de la Vieille Poissonnerie - VALENCIENNES (59)	Clop & Co / Vente de cigarettes électroniques	70	502 350 €	29/08/14
CCV	61/63 rue Serpenoise - METZ (57)	New Yorker / Prêt-à-porter	1 170	17 164 280 €	29/07/14
		La Halle / Prêt-à-porter	2 001		
		Agence Nationale de la Recherche / Secteur public	4 335		
BUR	50 avenue Daumesnil - PARIS (12 ^e)	Eco Mobilier / Recyclage	779	55 226 935 €	17/09/14
		Latam Airlines Group / Compagnie aérienne	358		
		Vacant	1 070		
TOTAL			15 272	93 100 239 €	

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

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 5,8 %.

A ces actes signés s'ajoutent **des engagements d'acquisitions** (promesses ou engagements fermes signés) **pour un montant de 125,3 millions d'euros au 30 septembre 2014.**

VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre font ressortir un prix net vendeur global de 11 321 K€ et une plus-value nette globale de 4 341 K€ :

- sept moyennes surfaces de périphérie à Aix-en-Provence (13), Pringy (77), Noyelles-Godault (62), Andelat (15), Saint-Egrève (38) et Villabé (91), représentant au total 8 064 m², ont été cédées pour un prix net vendeur total de 7 848 K€ dégageant une plus-value nette de 1 569 K€ ;
- une agence bancaire située avenue Philippe Auguste à Paris (11^e) a été cédée pour un prix net vendeur de 2 583 K€ dégageant une plus-value nette de 2 130 K€ ;
- trois logements vacants situés à Paris rue de Provence (9^e), boulevard Ornano (18^e) et rue de Paradis (10^e) ont été cédés pour un prix net vendeur total de 890 K€ dégageant une plus-value nette de 642 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 2013)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
27 202 767 €	8 396 243 €	24 050 881 €	+ 13,1 %

Au 30 septembre 2014, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 3,2 millions d'euros net vendeur.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2014 s'établit à **91,85 %**. 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.

4T13	1T14	2T14	3T14
93,11 %	92,59 %	92,11 %	91,85 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,11 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2014 des locaux s'établit à **90,00 %**. 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.

LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

- 6 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 1 353 m² ;
- 7 moyennes surfaces de périphérie pour 3 858 m² ;
- 4 surfaces de bureaux pour 1 240 m² ;
- 4 appartements pour 246 m² ;
- 23 places de stationnement.

LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2014

- 49 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 14 653 m² ;
- 40 moyennes surfaces de périphérie représentant 36 918 m² ;
- 42 cellules de galeries commerciales pour 4 157 m² ;
- 49 surfaces de bureaux représentant 27 246 m² ;
- 38 appartements représentant une surface de 3 615 m².

GESTION LOCATIVE

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

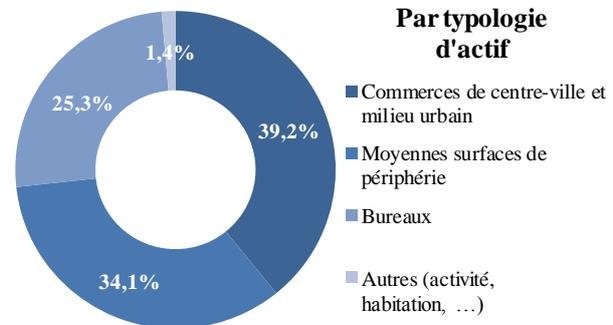
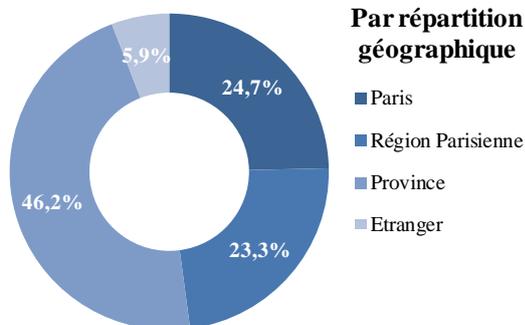
Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2014	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	71	24 631	3 868 200 €	4 059 826 €
Relocations	68	19 698	3 777 837 €	3 609 171 €
Désécialisations	3	238	99 404 €	99 404 €
TOTAL	142	44 567	7 745 441 €	7 768 401 €
Locations	5	1 579	-	254 941 €
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée				225 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du troisième trimestre 2014 : 28 626 139 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2014

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 1 684 M€



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2014

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2014	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
123,8 M€	7,3 %	2,85 %	79,9 %	20,1 %	11 ans et 8 mois

Conformément à la 11^e résolution de l'Assemblée Générale du 11 juin 2014, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 250 M€.

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 %.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les **revenus financiers** sont, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La loi de finance 2013 a supprimé l'option pour le prélèvement libératoire et a instauré un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, que la Société de Gestion prélève 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 :

Depuis le 1^{er} septembre 2013, 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 120,00 € 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

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %).

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 2014 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 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 120,00 € 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.

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 18 juillet 2014

303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

M. Jean-Marc PETER - 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

CIFOCONA

CIFOCONA 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :