



17 rue de la Banque - Paris (2^e)

IMMORENTE

Société Civile de Placements Immobiliers

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°104

4^e trimestre 2014

Validité du bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2015

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

EVOLUTION DU CAPITAL – IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2014, 204 469 parts nouvelles ont été souscrites et 35 720 retirées, soit une collecte brute de 65 430 080 € et une collecte nette de retraits de 55 142 720 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2014 est de **21 512**.

Le montant des capitaux collectés pour les 204 469 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 31 079 288 €
 Prime d'émission : 34 350 792 €
Montant collecté : 65 430 080 €

	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
4 ^e trimestre 2014	204 469	35 720	919	0	6 122 790	930 664 080	1 959 292 800
Total	654 978	122 642	5 118	0	6 122 790	930 664 080	1 959 292 800

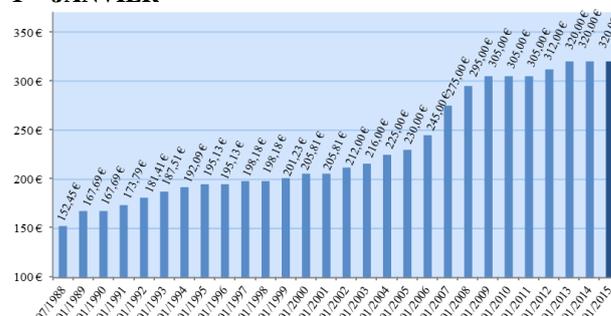
PRIX DE LA PART

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 2014	
sur 10 ans	9,02%
sur 15 ans	9,20%
sur 20 ans	8,83%
depuis l'origine	9,67%

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values) dont prélèvement sur le report à nouveau	16,80 1,20 -	16,70 1,94 -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	320,00	320,00
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,25 %	5,22 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	313,76	320,00
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	320,00	320,00
Variation du prix moyen acquéreur de la part :	+ 1,99 %	-

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2013	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 %	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.

Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, les résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 16,70 € par part, tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année 2014, ce dividende procure une rentabilité de 5,22 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2015, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 4,14 € pour une part de pleine jouissance, soit 4,13 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 4,12 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers (sauf dispense).

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	3,57	2,38	1,19	0	0	0	0	0	0
4T14	4,14	4,08	4,02	3,96	3,91	3,86	3,81	3,77	3,73	3,69	2,46	1,23	0	0	0
TOTAL	14,76	13,53	12,30	11,07	9,84	8,61	7,38	6,15	4,92	3,69	2,46	1,23	0	0	0

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les investissements du quatrième trimestre 2014 se sont élevés à 109,0 millions d'euros et ont porté sur :

- un **immeuble mixte** (bureaux, commerces, logements) situé rue de la Banque à Paris (2^e) pour un prix de revient de **26,3 millions d'euros**. Les surfaces de bureaux sont occupées par quelques locataires de premier plan dont Zalando et Diageo ;
- un immeuble de bureaux de plus de 20 000 m² situé à Hambourg (**deuxième acquisition d'IMMORENTE en Allemagne**) pour un prix de revient de **44,8 millions d'euros**. Cet actif, entièrement rénové et situé au-dessus d'un des principaux centres commerciaux de la ville, est loué à la mairie de Hambourg avec un bail de 10 ans ferme ;
- une surface commerciale de centre-ville à Roermond (province du Limbourg - **deuxième acquisition d'IMMORENTE aux Pays-Bas**) pour un prix de revient de **7,9 millions d'euros**, ce magasin est loué à l'enseigne de prêt-à-porter C&A ;
- à titre de diversification, et pour « aller chercher » du rendement, **deux terrains de camping** avec mobil-homes à demeure au Grau-du-Roi (171 413 m²) et sur l'île de Ré (27 976 m²) pour un prix de revient de **30,0 millions d'euros**. Le terrain du Grau-du-roi (30), situé en bord de mer sur la côte camarguaise, accueille 736 mobil-homes ainsi que de nombreux équipements de loisirs (bar / restaurant, piscine, théâtre, terrains de sport, ...). L'autre terrain, situé sur la commune de Bois-Plage-en-Ré (17), accueille 62 mobil-homes et bénéficie d'un accès direct à la plage. Ces deux biens sont loués au groupe Odalys avec des baux de 12 ans fermes dont plus de 9 années restent à courir.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface m ² ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
HAB		5 appartements (dont 3 occupés) et une chambre de service	408		
BUR	17 rue de la Banque - PARIS (2e)	10 locataires / Vente de spiritueux, e-commerce, conseil en fidélisation de clients, services financiers, édition de revues, ...	2 029	26 263 409 €	01/10/14
CCV		2 locataires / Restauration / Entretien d'ascenseurs	278		
CAMP	980 route de l'Espiguette - LE-GRAU-DU-ROI (30)	SAS Odalys résidences / Camping	n.p.	26 475 150 €	03/10/14
CAMP	Route de la Couarde - LE-BOIS-PLAGE-EN-RE (17)	SAS Vitalys Plein Air / Camping	n.p.	3 524 850 €	03/10/14
CCV	Steenweg 5 - ROERMOND (Pays-Bas)	C&A Nederland / Prêt-à-porter	2 213	7 868 772 €	05/11/14
BUR	Hamburger Strasse 43-49 - HAMBOURG (Allemagne)	Ville d'Hambourg / Service public	20 239	44 823 366 €	01/12/14
TOTAL			25 167	108 955 547 €	

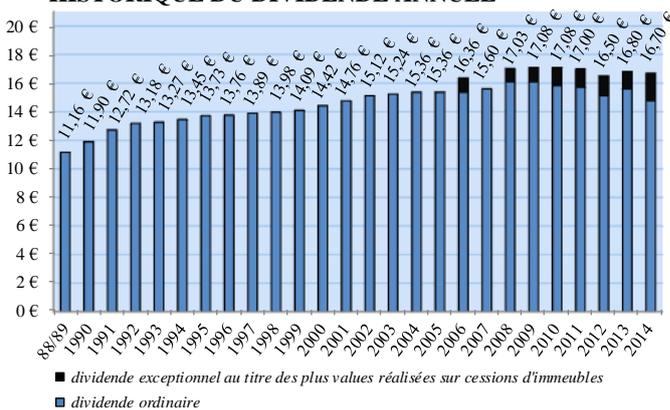
(1) CCV : Commerce de centre-ville ; BUR : Bureaux ; MSP : Moyenne Surface de Périphérie ; GCC : Galerie de Centre Commercial ; HAB : Habitation ; CAMP : Campings

(2) hors campings

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 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.**

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre font ressortir un prix net vendeur global de 2 178 K€ :

- deux moyennes surfaces de périphérie à Varennes-Vauzelles (58) et Angers (49) (surface vacante depuis mai 2014), représentant au total 1 974 m², ont été cédées pour un prix net vendeur total de 1 490 K€ dégageant une moins-value de 575 K€ ;
- trois logements vacants situés à Paris (10^e) rue du Faubourg Saint-Martin, Reims (51) et Veenendaal (Pays-Bas) ont été cédés pour un prix net vendeur total de 688 K€ dégageant une plus-value nette de 250 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
29 381 149 €	7 103 217 €	26 835 192 €	+ 9,5 %

Au 31 décembre 2014, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 6,4 millions d'euros net vendeur.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2014 s'établit à **92,31 %**. 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.

1T14	2T14	3T14	4T14
92,59 %	92,11 %	91,85 %	92,31 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,75 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2014 des locaux s'établit à **90,24 %**. 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

- 9 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 1 315 m² ;
- 5 moyennes surfaces de périphérie pour 3 708 m² ;
- 5 cellules de galeries commerciales pour 269 m² ;
- 13 surfaces de bureaux pour 4 300 m² ;
- 2 appartements pour 79 m² ;
- 104 places de stationnement.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2014

- 53 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 15 226 m² ;
- 39 moyennes surfaces de périphérie représentant 36 116 m² ;
- 39 cellules de galeries commerciales pour 4 016 m² ;
- 48 surfaces de bureaux représentant 26 991 m² ;
- 43 appartements représentant une surface de 3 827 m².

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) :

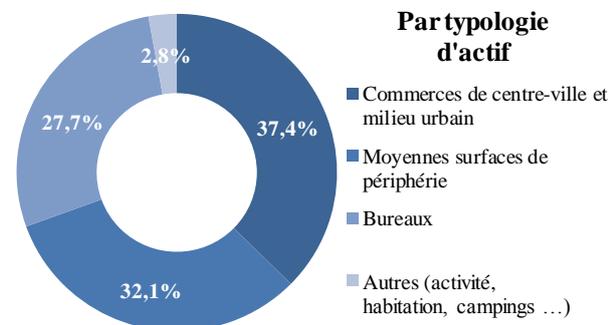
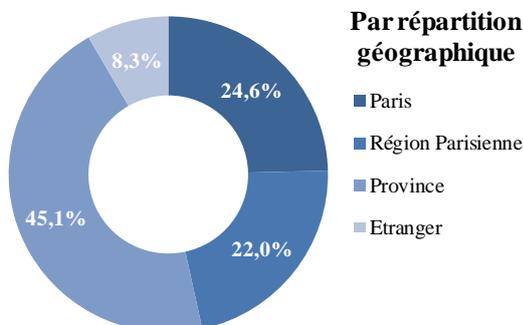
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2014	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	83	39 989	5 318 833 €	5 284 610 €
Relocations	99	28 861	5 487 640 €	5 286 031 €
Désécialisations	6	363	146 887 €	146 888 €
TOTAL	188	69 213	10 953 359 €	10 717 529 €
Locations	9	2 087	-	453 041 €
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée				255 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du quatrième trimestre 2014 : 30 535 508 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 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 : 1 783 M€



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2014

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2014	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
162,4 M€	9,1 %	2,61 %	84,8 %	15,2 %	11 ans

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€.

ASSEMBLEES GENERALES

Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 10 juin 2015, 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 1er mars 2015.

FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Les personnes physiques qui ont investi dans IMMORENTE 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 %.

Les **revenus financiers** sont, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, est prélevé par la Société de Gestion 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.

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 2015 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 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 Etats-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin trimestriel d'information sur le site internet IMMORENTE 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

COUPE 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 :

IMMORENTE

IMMORENTE 2

EFIMMO

SOFIPIERRE

CIFOCOMA

CIFOCOMA 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :