

S C P I IMMORENTE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 73

Période analysée : 1^{er} trimestre 2007

Validité de ce bulletin : 1^{er} avril au 30 juin 2007

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du premier trimestre 2007, 83.483 parts nouvelles ont été souscrites. Au 31 mars 2007 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 724.190.985 €.

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de part	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul Capital Nominal en €	Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en euros
Cumul au 31.12.2006					2.460.384	373.978.368	676.605.600
1 ^{er} trimestre 2007	83.483	2.846	1.219	0	2.541.021	386.235.192	724.190.985
Total	83.483	2.846	1.219	0	2.541.021	386.235.192	724.190.985

Le montant des capitaux collectés pour les 83.483 parts nouvelles souscrites au cours du 1^{er} trimestre 2007 s'établit à :

Nominal :	12.689.416 €
Prime d'émission :	10.797.689 €
Montant collecté :	23.487.105 €

Le nombre d'associés au 31 mars 2007 s'élève à **8.564**.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **285 €** depuis le 29 janvier 2007.

Valeur Nominale	152 €
Prime d'émission	133 €
Prix de souscription	285 €

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 4 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

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

Années	1988/1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Euros	152,45/167,69	173,79	181,41	187,51	187,51	192,09	195,13	195,13	198,18	198,18	201,23	205,81	205,81	212	216	225	230	245	275

MARCHÉ SECONDAIRE - MODALITÉS DE SORTIE DE LA SOCIÉTÉ

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. Au 31 mars 2007 aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur, cette vente s'opérant sans frais administratifs. Le prix de cession est égal au prix de souscription diminué des droits d'enregistrement de 5 % et de l'éventuel impôt sur les plus-values à payer à l'administration fiscale.
- **Remboursement des parts (retrait)** demandé par lettre recommandée à la société de gestion 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. Le prix de retrait, hors éventuel impôt sur les plus-values, se décompose actuellement comme suit :

Valeur Nominale	285,00 €
Commission de souscription	- 28,50 €
Prix de retrait	256,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours

DISTRIBUTION DES REVENUS

HISTORIQUE DES DIVIDENDES ORDINAIRES* DISTRIBUÉS																			
(pour une part de plein exercice)																			
	88-89	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1 ^o acompte	1,51	2,65	2,97	3,13	3,20	3,23	3,25	3,27	3,27	3,29	3,32	3,34	3,36	3,39	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45
2 ^o acompte	2,52	2,75	3,02	3,18	3,25	3,27	3,29	3,29	3,29	3,32	3,34	3,36	3,39	3,45	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51
3 ^o acompte	2,56	2,79	3,07	3,20	3,25	3,29	3,32	3,32	3,32	3,34	3,36	3,39	3,43	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51
4 ^o acompte/solde	4,57	3,71	3,66	3,66	3,57	3,66	3,87	3,88	4,01	4,03	4,07	4,33	4,58	4,77	4,77	4,89	4,89	4,89	4,89
TOTAL en €	11,16	11,90	12,72	13,18	13,27	13,45	13,73	13,76	13,89	13,98	14,09	14,42	14,76	15,12	15,24	15,36	15,36	15,36	

(*) : Pour mémoire, un dividende extraordinaire de 1 € par part a été versé le 20 février 2007

La société de gestion mettra en paiement, courant avril 2007, le premier acompte du dividende 2007, soit au total 3,45 euros pour une part de plein exercice, ou 3,44 euros après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,42 euros pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

DIVIDENDES EXERCICE 2007

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1 ^o trim. 2007	2 ^o trim. 2007	3 ^o trim. 2007	4 ^o trim. 2007
Parts souscrites avant le 31 octobre 2006	3,45			
Parts souscrites en novembre 2006	2,30			
Parts souscrites en décembre 2006	1,15			
Parts souscrites en janvier 2007	0			
Parts souscrites en février 2007	0			
Parts souscrites en mars 2007	0			

COMPOSITION DU PATRIMOINE

La composition du patrimoine est exprimée en pourcentage du prix de revient des acquisitions, frais inclus, au 31 mars 2007, soit : 531.046.951 €.

	Région Parisienne	Paris	Province	Etranger	Total
Boutiques	4,34 %	10,54 %	3,18 %	0,47 %	18,53 %
Magasins	13,28 %	5,02 %	38,90 %	-	57,20 %
Bureaux	16,04 %	0,13 %	5,70 %	-	21,87 %
Entrepôts	-	-	1,62 %	-	1,62 %
Habitations	-	0,06 %	0,72 %	-	0,78 %
TOTAL	33,66 %	15,76 %	50,17 %	0,47 %	100 %

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 1^{er} trimestre 2007, cinq actes ont été signés pour un investissement global de 14.252.078 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface En m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Magasins	204 rue de Conflans MONTIGNY LES CORMEILLES (95)	Leader Price	1.520	2.409.800 €	30/01/2007
Magasins	ZAC de l'Herse CHATELLERAULT (86)	Orchestra	378	292.044 €	15/03/2007
Magasins	1 rue Seclin LILLE / VENDEVILLE (59)	Meubles Fly	1.600	2.064.634 €	27/03/2007
Portefeuille de 9 magasins	- Route de Paris CAEN / MONDEVILLE (14)	- 5 locataires (La Halle, Griff +, Cash converters, Tendance déco, Cie européenne de la Chaussure)	4.669	5.694.200 €	29/03/2007
	- Rue Bouquillard NEVERS / VARENNES VAUZELLES (58)	- 2 locataires (Norma et Echalusse Dépannage)	1.047	1.700.400 €	
	- Place de la République ORANGE (84)	- Okaidi	404	910.800 €	
	- Allée Gabriel Faure ST POL SUR MER (59)	- PM 80 (Point Mariage)	334	521.300 €	
Magasins	Z.A Les Gentelleries PORNIC (44)	Chauss'Expo	578	658.900 €	30/03/2007
TOTAL			10.530	14.252.078 €	

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 13,5 millions d'euros.

La rentabilité instantanée des investissements réalisés au cours du 1^{er} trimestre 2007 est de 6,36 %.

ARBITRAGE

Une unité de bureaux d'une surface de 245 m² située rue du Docteur Bauer à SAINT OUEN (95) a été vendue le 25 janvier 2007 au prix net vendeur de 345.000 €.

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} trimestre 2007 des locaux, s'établit à **96,20 %**.

Le taux d'occupation physique moyen du 1^{er} trimestre 2007 des locaux, s'établit à **95,61 %**.

Le taux d'occupation des locaux traduit le degré de remplissage des immeubles. Il est déterminé pour le taux d'occupation financier par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué et pour le taux d'occupation physique par le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locaux vacants :

- 15 boutiques pour 1.065 m²
- 17 appartements pour 1.679 m², suite à l'acquisition du portefeuille Béryl
- 13 magasins pour 11.063 m² (dont un de 800 m² est en cours de vente)
- 18 unités de bureaux pour 6.755 m² (dont trois pour 1.672 m² sont en cours de vente)

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 5 boutiques pour 343 m²
- 1 magasin pour 1.346 m²
- 4 unités de bureaux pour 982 m²

FISCALITE

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 essentiellement de deux sortes :

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

Pour ce qui est des **revenus fonciers**, nous vous informons que suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé. En compensation, les charges antérieurement couvertes par l'abattement forfaitaire sont dorénavant déductibles pour leurs montants réels, à savoir : les primes d'assurance, les frais de gestion courante (dans la limite de 20 € par an et par local), les frais de procédures, les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles...

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus, peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers**, proviennent des intérêts sur certificats de dépôt.

Les intérêts des certificats de dépôt sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 27 % à compter du 1^{er} janvier 2005 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Depuis le 1^{er} janvier 2001, le placement de la trésorerie en SICAV monétaire a été abandonné.

A compter du 1er janvier 2007, il est à noter une nouvelle règle fiscale :

Que l'associé ait opté ou non pour le prélèvement libératoire forfaitaire, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 11 % et les versera directement à l'administration fiscale.

Régime des plus-values

Depuis le 1^{er} janvier 2004, le régime des plus values introduit une imposition immédiate pour les personnes physiques ou les sociétés assujetties à l'impôt sur le revenu.

Plus-value sur les cessions des immeubles de la SCPI :

L'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente et répercuté sur les associés par imputation sur le compte "plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles".

Plus-value sur les cessions ou retraits de parts :

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 justifiera de ce paiement à la société de gestion.

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé qui se retire est égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Le montant de cet impôt est calculé selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière :

La plus value brute est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, ce qui permet une exonération totale de la plus value au-delà de 15 ans de détention. De plus, un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention.

La plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 27 % depuis le 1^{er} janvier 2005.

Les personnes physiques qui ont investi dans Immorente à travers un contrat d'assurance-vie ne sont pas concernées par le présent paragraphe « Fiscalité », l'assurance-vie faisant l'objet d'une fiscalité distincte.

En ce qui concerne **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 au 1^{er} janvier, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1^{er} janvier 2007 s'établit à 247,50 €.

INFORMATIONS DIVERSES

- 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.
- L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Mercredi 6 juin 2007 à l'hôtel Mercure Cathédrale à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

Nature de la Société :	Société Civile de Placements Immobiliers
Visa de la C.O.B. devenue l'A.M.F. délivré à la note d'information :	SCPI N° 95-13 du 7 août 1995 actualisée en janvier 2007.
Agrément de la C.O.B. à SOFIDY :	SG N° 94-05 du 20 décembre 1994
Siège social :	303, Square des Champs Elysées 91026 EVRY CEDEX
Responsable de l'information :	M. Christian FLAMARION SOFIDY 303, square des Champs Elysées 91026 EVRY CEDEX Tél. : 01 69 87 02 00 Fax. : 01 69 87 02 01