

# SCP I IMMORENTE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 75

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2007

Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2007

### ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

60.202 parts nouvelles ont été souscrites au cours du troisième trimestre 2007. Au 30 septembre 2007 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 799.585.700 €.

	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 <sup>er</sup> trimestre 2007	83.483	2.846	1.219	0	2.541.021	386.235.192	724.190.985
2 <sup>ème</sup> trimestre 2007	123.495	7.114	3.172	0	2.657.402	403.925.104	783.933.590
3 <sup>ème</sup> trimestre 2007	60.202	7.114	717	0	2.710.460	411.989.920	799.585.700
Total	267.180	17.104	5.108	0	2.710.460	411.989.920	799.585.700

Le montant des capitaux collectés pour les 60.202 parts nouvelles souscrites au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 s'établit à :

Nominal :	9.150.704 €
Prime d'émission :	<u>8.608.886 €</u>
<b>Montant collecté :</b>	<b>17.759.590 €</b>

Le nombre d'associés au 30 septembre 2007 s'élève **9.049**.

### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **295 €** depuis le 30 juin 2007.

Valeur Nominale	152 €
Prime d'émission	143 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>295 €</b>

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<sup>ER</sup> 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 30 septembre 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 :

Prix de souscription	295,00 €
Commission de souscription	- 29,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>265,50 €</b>

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 <sup>o</sup> 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 <sup>o</sup> 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 <sup>o</sup> 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 <sup>o</sup> 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	
<b>TOTAL en €</b>	<b>11,16</b>	<b>11,90</b>	<b>12,72</b>	<b>13,18</b>	<b>13,27</b>	<b>13,45</b>	<b>13,73</b>	<b>13,76</b>	<b>13,89</b>	<b>13,98</b>	<b>14,09</b>	<b>14,42</b>	<b>14,76</b>	<b>15,12</b>	<b>15,24</b>	<b>15,36</b>	<b>15,36</b>	<b>15,36</b>	

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

La société de gestion mettra en paiement, courant septembre 2007, le troisième acompte du dividende 2007, soit au total 3,51 euros pour une part de plein exercice, ou 3,50 euros après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,49 euros pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

### DIVIDENDES EXERCICE 2007

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1 <sup>o</sup> trim. 2007	2 <sup>o</sup> trim. 2007	3 <sup>o</sup> trim. 2007	4 <sup>o</sup> trim. 2007
Parts souscrites avant le 31 octobre 2006	3,45	3,51	3,51	
Parts souscrites en novembre 2006	2,30	3,51	3,51	
Parts souscrites en décembre 2006	1,15	3,51	3,51	
Parts souscrites en janvier 2007	0	3,51	3,51	
Parts souscrites en février 2007	0	2,34	3,51	
Parts souscrites en mars 2007	0	1,17	3,51	
Parts souscrites en avril 2007		0	3,51	
Parts souscrites en mai 2007		0	2,34	
Parts souscrites en juin 2007		0	1,17	
Parts souscrites en juillet 2007			0	
Parts souscrites en août 2007			0	
Parts souscrites en septembre 2007			0	

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

La composition du patrimoine est exprimée en pourcentage du prix de revient des acquisitions, frais inclus, au 30 septembre 2007, soit : 575.828.118 €.

	Région Parisienne	Paris	Province	Etranger	Total
<b>Boutiques</b>	4,42 %	14,54 %	3,15 %	0,43 %	<b>22,54 %</b>
<b>Magasins</b>	13,08 %	4,91 %	36,51 %	-	<b>54,50 %</b>
<b>Bureaux</b>	14,80 %	0,12 %	5,29 %	-	<b>20,21 %</b>
<b>Entrepôts</b>	-	-	1,90 %	-	<b>1,90 %</b>
<b>Habitations</b>	-	0,18 %	0,67 %	-	<b>0,85 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32,30 %</b>	<b>19,75 %</b>	<b>47,52 %</b>	<b>0,43 %</b>	<b>100 %</b>

## ARBITRAGE

- un local à usage de bureau de 183 m<sup>2</sup>, rue de la Cristallerie à Sèvres (92) a été vendu le 2 juillet 2007 à un prix net vendeur de 435.000 € dégageant ainsi une plus-value brute de 165.000 €.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007, sept actes ont été signés pour un investissement global de 37.293.916 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface En m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Magasins	402, rue des Métiers JAUX (60)	2 Locataires Vente de meubles et grossiste en coiffure	2.350	1.191.700 €	12/07/2007
Magasins	17/19, rue Carion AUTUN (71)	2 locataires ED et Moutautun	1.765	1.531.800 €	17/07/2007
Boutiques	36, Grande rue ROUBAIX (59)	Opticien	145	712.600 €	18/07/2007
Boutiques <i>portefeuille KORAZIN</i>	Portefeuille composé de : - 56 boutiques, 5 appartements et un local bureau situés dans les meilleures rues de PARIS. (rue St Antoine, Bld St Germain, rue Blanche, rue de Provence, rue de Paradis, rue du Chemin Vert, rue Lepic, rue du Faubourg St Antoine, rue Vaugirard, rue de Passy, rue de Lévis, avenue de Clichy, rue du Commerce...) A noter : l'acquisition des murs de l'Hôtel Britania rue d'Amsterdam. - 4 boutiques en région parisienne : Bld Wallace à Puteaux (92) 79, rue des Bourguignons à BOIS COLOMBES (92) 22, rue de Paris à CHARENTON (94) 135, rue de Paris LES LILAS (93)	BNP, Caisse d'Epargne, Marionnaud, Fleuriste, Bars, Restaurants, Café-restaurants, Restauration rapide (KFC), Salons beauté, Chausseur, Papeterie, Commerces de Prêt à Porter, Fleuriste, Epicerie, Charcutier- Traiteur, Boucherie...	6.335	30.614.045 €	27/07/2007
Magasins	Rue Louis Cadoudal PLOEREN (56)	Max Plus Bosse des Marques Solderie	1.845	2.572.600 €	07/09/2007
Boutiques <i>suite portefeuille KORAZIN</i>	10, rue Broca PARIS 5 <sup>ème</sup>	Restaurant	56	475.298 €	27/09/2007
	124, Avenue Pierre Brossolette MALAKOFF (92)	Restaurant	45	195.873 €	27/09/2007
<b>TOTAL</b>			<b>12.561</b>	<b>37.293.916 €</b>	

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 31 millions d'euros.

La rentabilité instantanée des investissements réalisés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 est de 5,83 % reflétant les conditions de marché. IMMORENTE reste fidèle à sa politique d'investissement et de gestion active, en ne visant pas la rentabilité immédiate, mais la valorisation constante du patrimoine à moyen et long terme.

## SITUATION LOCATIVE

**Le taux d'occupation financier** moyen du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 des locaux, s'établit à **96,23 %**.

**Le taux d'occupation physique** moyen du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 des locaux, s'établit à **95,29 %**.

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 :

- 17 boutiques pour 1.433 m<sup>2</sup> (dont deux pour 326 m<sup>2</sup> sont en cours de vente)
- 16 appartements pour 1.493 m<sup>2</sup>, suite à l'acquisition du portefeuille Béryl
- 16 magasins pour 16.935 m<sup>2</sup> (dont deux pour 1.062 m<sup>2</sup> sont en cours de vente)
- 20 unités de bureaux pour 17.794 m<sup>2</sup> (dont trois pour 1.672 m<sup>2</sup> sont en cours de vente)

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 6 boutiques pour 372 m<sup>2</sup>
- 2 unités de bureaux pour 713 m<sup>2</sup>
- 2 appartements pour 139 m<sup>2</sup>

## 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<sup>er</sup> janvier 2005 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, le placement de la trésorerie en SICAV monétaire a été abandonné

A compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> 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](http://www.immorente.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

<b>Nature de la Société :</b>	Société Civile de Placements Immobiliers
<b>Visa de la C.O.B. devenue l'AMF délivré à la note d'information :</b>	SCPI N° 95-13 du 7 août 1995 actualisée en juin 2007.
<b>Agrément de l'AMF à SOFIDY :</b>	GP N° 07000042 du 10 juillet 2007
<b>Siège social :</b>	303, Square des Champs Elysées - 91026 EVRY CEDEX
<b>Responsable de l'information :</b>	M. Christian FLAMARION - SOFIDY 303, square des Champs Elysées - 91026 EVRY CEDEX Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01

SOFIDY, en tant que responsable du traitement, vous informe que des informations vous concernant font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de la vie sociale de la société IMMORRENTE.

Les destinataires des données sont : le personnel habilité de notre société, l'administration (Trésor Public...), le(s) commissaire(s) aux comptes, les banques de la société IMMORRENTE, votre conseiller en gestion de patrimoine par lequel vous avez souscrit et l'organisme ayant nanti vos parts.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant à SOFIDY, 303 Square des Champs Elysées, 91026 EVRY Cedex (tél. : 01.69.87.02.00).