

SCP I IMMORENTE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 76

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2007

Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2008

Chère associée,
Cher associé,

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

L'année 2007 qui vient de s'achever restera un bon millésime pour votre société IMMORENTE dont les bons résultats ont permis de procéder à l'augmentation du dividende par part qui s'établit pour 2007 à 15,60 €. Il est à souligner également que le prix de la part a été revalorisé à deux reprises pour passer de 275 € à 295 €.

Les investissements réalisés en 2007 se sont élevés à près de 96 millions d'euros et ont principalement porté sur des murs de boutiques et de magasins situés le plus souvent sur des emplacements de premier ordre.

Votre gestionnaire est confiant dans les perspectives 2008 de votre société dont les performances devraient être bonnes : d'ores et déjà le prix de souscription de la part est porté à compter du 18 janvier 2008 de 295 € à 305 €.

Très bonne année 2008 à toutes et à tous.

Christian FLAMARION

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

75.670 parts nouvelles ont été souscrites au cours du quatrième trimestre 2007. Au 31 décembre 2007 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 818.948.615 €.

| | 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 |
| 2 ^{ème} trimestre 2007 | 123.495 | 7.114 | 3.172 | 0 | 2.657.402 | 403.925.104 | 783.933.590 |
| 3 ^{ème} trimestre 2007 | 60.202 | 7.144 | 717 | 0 | 2.710.460 | 411.989.920 | 799.585.700 |
| 4 ^{ème} trimestre 2007 | 75.670 | 10.033 | 1.098 | 0 | 2.776.097 | 421.966.744 | 818.948.615 |
| Total | 342.850 | 27.137 | 6.206 | 0 | 2.776.097 | 421.966.744 | 818.948.615 |

Le montant des capitaux collectés pour les 75.670 parts nouvelles souscrites au cours du 4^{ème} trimestre 2007 s'établit à :

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Nominal : | 11.501.840 € |
| Prime d'émission : | 10.820.810 € |
| Montant collecté : | 22.322.650 € |

Le nombre d'associés au 31 décembre 2007 s'élève à **9.244**.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **305 €** à compter du 18 janvier 2008 soit une progression de 3,39 %.

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Valeur Nominale | 152 € |
| Prime d'émission | 153 € |
| Prix de souscription | 305 € |

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 | 2008 |
| 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 | 295 |

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 décembre 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 | 305,00 € |
| Commission de souscription | - 30,50 € |
| Prix de retrait | 274,50 € |

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 | 5,13 |
| 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 | 15,60 |

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

La société de gestion mettra en paiement, courant janvier 2008, le quatrième et dernier acompte du dividende 2007, soit au total 5,13 euros pour une part de plein exercice, ou 5,125 euros après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,12 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 ^o trim. 2007 | 2 ^o trim. 2007 | 3 ^o trim. 2007 | 4 ^o trim. 2007 |
| Parts souscrites avant le 31 octobre 2006 | 3,45 | 3,51 | 3,51 | 5,13 |
| Parts souscrites en novembre 2006 | 2,30 | 3,51 | 3,51 | 4,98 |
| Parts souscrites en décembre 2006 | 1,15 | 3,51 | 3,51 | 4,83 |
| Parts souscrites en janvier 2007 | 0 | 3,51 | 3,51 | 4,68 |
| Parts souscrites en février 2007 | 0 | 2,34 | 3,51 | 4,55 |
| Parts souscrites en mars 2007 | 0 | 1,17 | 3,51 | 4,42 |
| Parts souscrites en avril 2007 | | 0 | 3,51 | 4,29 |
| Parts souscrites en mai 2007 | | 0 | 2,34 | 4,16 |
| Parts souscrites en juin 2007 | | 0 | 1,17 | 4,03 |
| Parts souscrites en juillet 2007 | | | 0 | 3,90 |
| Parts souscrites en août 2007 | | | 0 | 2,60 |
| Parts souscrites en septembre 2007 | | | 0 | 1,30 |
| Parts souscrites en octobre 2007 | | | | 0 |
| Parts souscrites en novembre 2007 | | | | 0 |
| Parts souscrites en décembre 2007 | | | | 0 |

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 4^{ème} trimestre 2007, 12 actes ont été signés pour un investissement global de 36.594.545 €.

| Catégorie | Situation | Locataires | Surface En m² | Prix d'acquisition Frais inclus | Date acquisition |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|------------------|
| Boutiques | 52 rue du Général Leclerc HAZEBROUK (59) | Opticien | 104 | 381.075 € | 07/11/2007 |
| Magasins | Allée Pierre Louet QUIMPER (29) | 3 locataires : Cuisines Ixina, Culture Vélo et Mobilier Story | 1.981 | 2.839.380 € | 12/11/2007 |
| Boutiques | ZAC Campus Agen Boe AGEN (47) | 3 locataires Coiffeur, MACIF et ADECCO | 325 | 747.384 € | 12/11/2007 |
| Magasins | 5 rue Marcel Paul SAINT EGREVE (38) | Meubles Authentica | 1.070 | 1.459.950 € | 06/12/2007 |
| Bureaux | ZAC de Lorie SAINT HERBLAIN (44) | 2 locataires du Groupe VINCI | 3.420 | 4.470.369 € | 10/12/2007 |
| Magasins | Carrer d'en Cavalles LE BOULOU (66) | 3 locataires : Catalane de diffusion, Valblanc, Serveis | 2.181 | 1.156.450 € | 19/12/2007 |
| Magasins | ZAC de la Vallée Ladre AMIENS (80) | Conforama | 8.905 | 10.007.000 € | 21/12/2007 |
| Magasins | 185 rue Georges Pompidou SAINT QUENTIN (02) | Conforama | 5.032 | 5.460.200 € | 21/12/2007 |
| Portefeuille de Boutiques | Avenue 49ème régiment à BAYONNE (64) | Boursorama et Libre | 523 | 1.042.742 € | 21/12/2007 |
| | Cours Jean Jaurès à GRENOBLE (35) | Boursorama | 209 | 619.200 € | |
| | Rue Jeanne d'Arc à ORLEANS (45) | Boursorama | 168 | 680.960 € | |
| | Place de Catalogne à PERPIGNAN (66) | Boursorama | 274 | 836.052 € | |
| | Boulevard Carnot à TOULOUSE (31) | Boursorama | 155 | 727.002 € | |
| | Avenue Thiers à ANTIBES (06) | Société Générale | 53 | 193.142 € | |
| | Rue Jean Nicot à PARIS 7ème | Société Générale | 124 | 1.031.000 € | |
| | Rue Daguerre à PARIS 14ème | Société Générale | 107 | 989.860 € | |
| Avenue du Roule à NEUILLY s/Seine (92) | Crédit du Nord | 111 | 1.321.034 € | | |
| Rue de Maurepas à REUIL MALMAISON (92) | Crédit du Nord | 201 | 726.510 € | | |
| Place Maréchal Foch à EINGHIEN (95) | Crédit du Nord | 108 | 855.942 € | | |
| Boutiques | Rue de haute seille METZ (57) | Everstyle concept | 129 | 255.593 € | 27/12/2007 |
| Boutiques | Grande rue CHATEAU THIERRY (02) | Yves Rocher | 106 | 176.500 € | 27/12/2007 |
| Boutiques | Boulevard de l'Aurore SAINT MALO (35) | Centre hospitalier Crédit Mutuel | 302 | 617.200 € | 28/12/2007 |
| TOTAL | | | 25.588 | 36.594.545 € | |

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 7 millions d'euros.

VALORISATION DU PATRIMOINE

La rentabilité instantanée des investissements réalisés au cours du 4^{ème} trimestre 2007 est de 6,85 %.

IMMORENTE, fidèle à sa politique d'investissement et de gestion active, ne vise pas la rentabilité immédiate, mais la valorisation constante du patrimoine à moyen et long terme.

A cet égard, l'exercice 2007 a permis, comme lors des exercices précédents, d'extérioriser quelques plus-values latentes et de revaloriser certains baux.

ARBITRAGES

Huit locaux et trois parkings ont été vendus au cours de l'exercice 2007 pour un prix global de 5.102.800 € procurant un total de plus-value de 1.924.334 €. Il est à signaler que ces mêmes locaux avaient été expertisés pour un prix global de 4.316.770 €.

GESTION LOCATIVE

Les actions entreprises par la gestion locative au cours de l'exercice 2007 ont également permis d'augmenter les loyers en année pleine et hors actualisation de 369.687 €, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous :

| Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2007 | Loyers Précédents | Loyers Annuels Obtenus | Variation | Variation en % |
|------------------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| Locations et relocations | 1.013.505 € | 1.063.872 € | + 50.367 € | + 4,97 % |
| Cessions de baux et déspecialisations | 2.107.539 € | 2.209.971 € | + 102.432 € | + 4,86 % |
| Renouvellements de baux | 1.889.342 € | 2.106.229 € | + 216.887 € | + 11,48 % |
| TOTAL | 5.010.386 € | 5.380.072 € | + 369.687 € | + 7,38 % |

Outre l'augmentation des loyers, quelques unes de ces actions ont également permis à IMMORENTE de percevoir des indemnités de déspecialisations qui se sont élevées à un total de 57.000 € pour l'exercice 2007.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

La composition du patrimoine est exprimée en pourcentage du prix de revient des acquisitions, frais inclus, au 31 décembre 2007, soit : 609.888.837 €.

| | Région Parisienne | Paris | Province | Etranger | Total |
|--------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Boutiques | 4,66 % | 14,11 % | 4,02 % | 0,41 % | 23,20 % |
| Magasins | 12,33 % | 4,63 % | 37,85 % | - | 54,82 % |
| Bureaux | 13,60 % | 0,11 % | 5,72 % | - | 19,42 % |
| Entrepôts | - | - | 1,79 % | - | 1,79 % |
| Habitations | - | 0,17 % | 0,60 % | - | 0,77 % |
| TOTAL | 30,59 % | 19,02 % | 49,98 % | 0,41 % | 100 % |

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du 4^{ème} trimestre 2007 des locaux, s'établit à **95,39 %**.

Le taux d'occupation physique moyen du 4^{ème} trimestre 2007 des locaux, s'établit à **94,12 %**.

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.

La baisse du taux d'occupation s'explique par la libération de deux grosses unités de bureaux (6.295 m² à Gennevilliers et 2.870 m² à Evry), les locataires ayant donné congé pour le 1^{er} octobre 2007. La société de gestion met tout en œuvre pour procéder à une relocation rapide de ces plateaux de bureaux.

Locaux vacants :

- 12 boutiques pour 1.154 m² (dont une est en cours de vente)
- 16 appartements pour 1.493 m², suite à l'acquisition du portefeuille Béryl
- 15 magasins pour 13.505 m² (dont un est en cours de vente)
- 16 unités de bureaux pour 15.797 m² (dont une est en cours de vente)

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 5 boutiques pour 373 m²
- 2 unités de bureaux pour 931 m²
- 1 magasin de 487 m²
- 1 entrepôt de 3.448 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 29 % à compter du 1^{er} janvier 2008** 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 1^{er} 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 2008 s'établit à 265,50 €.

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.

• **Appel à candidature**

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'Immorente qui se tiendra le 5 juin 2008, 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 10 mars 2008**.

• **Option ou non au prélèvement libératoire**

Les associés qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers que peut encaisser Immorente et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2008 et suivants, sont priés d'aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2008. De même, les associés qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et souhaitent ne plus opter, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2008.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de la Société : | Société Civile de Placements Immobiliers |
| Visa de la C.O.B. devenue l'AMF délivré à la note d'information : | SCPI N° 95-13 du 7 août 1995 actualisée en janvier 2008. |
| Agrément de l'AMF à SOFIDY : | GP N° 07000042 du 10 juillet 2007 |
| 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 |

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 IMMORENTE.

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 IMMORENTE, 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).