

SCPI IMMORENTE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 67

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2005

Validité de ce bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2005

Chers Associés,

La persistance de taux d'intérêt historiquement très bas se traduit par une forte hausse des prix des biens immobiliers et par une baisse conjointe des taux de rendement.

Aujourd'hui en France, les produits immobiliers de qualité s'achètent sur la base d'un rendement net compris entre 7 % et 9 % pour les bureaux, et entre 5 % et 8 % pour les boutiques de centre villes et les magasins de périphérie.

La baisse des rendements, déjà constatée en 2003 et 2004, s'est donc poursuivie en 2005.

Dans ces conditions, il est donc impossible de maintenir les taux actuels de rendement des SCPI qui devraient logiquement se réduire au fil des ans, de la même façon que les fonds "en euros" voient leurs taux se réduire inexorablement.

Afin de ralentir voire d'éviter l'effet "dilutif" de cette baisse de rendement et de protéger les anciens associés d'Immoyente, Sofidy poursuit sa politique de revalorisation progressive et plus fréquente du prix des parts.

Le 15 octobre 2005, le prix de souscription de la part d'Immoyente est revalorisé de 2,08 % pour passer de 240 à 245 €.

Avec l'augmentation du prix de part déjà intervenue le 15 février dernier, la part d'immoyente aura été revalorisée de 6,43 % en 2005.

Sauf évènement exceptionnel, le dividende de l'exercice 2005 restera identique à celui de 2004, soit 15,36 €/part.

SOFIDY, Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du troisième trimestre 2005, les souscriptions nouvelles ont été soutenues. Au 30 septembre 2005 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 494.374.560 €.

	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 31.12.2004					1.885.060	286.529.120	433.563.800
1 ^{er} trimestre 2005	66.599	2.523	542	0	1.949.136	296.268.672	467.792.640
2 ^{ème} trimestre 2005	57.708	7.246	292	0	1.999.598	303.938.896	479.903.520
3 ^{ème} trimestre 2005	68.301	8.005	482	0	2.059.894	313.103.888	494.374.560
Total	192.608	17.774	1.316	0	2.059.894	313.103.888	494.374.560

Le montant des capitaux collectés pour les 68.301 parts nouvelles souscrites au cours du 3^{ème} trimestre 2005 s'établit à :

Nominal :	10.381.752 €
Prime d'émission :	6.010.488 €
Montant collecté :	16.392.240 €

Le nombre d'associés au 30 septembre 2005 s'élève à **6.626**

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **240 €** depuis le 15 février 2005 et est revalorisé à **245 €** à compter du 15 octobre 2005, soit une progression de 2,08 %.

	Prix de souscription jusqu'au 14 octobre 2005	Prix de souscription A compter du 15 octobre 2005
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	88 €	93 €
Prix de souscription	240 €	245 €

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
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

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

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 2005 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 4,80 % 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 et de l'éventuel impôt sur les plus-values. Le prix de retrait, hors éventuel impôt sur les plus-values, se décompose actuellement comme suit :

	Prix de retrait jusqu'au 14 octobre 2005	Prix de retrait A compter du 15 octobre 2005
Prix de souscription	240,00 €	245,00 €
Commission de souscription	-24,00 €	-24,50 €
Prix de retrait	216,00 €	220,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours

DISTRIBUTION DES REVENUS

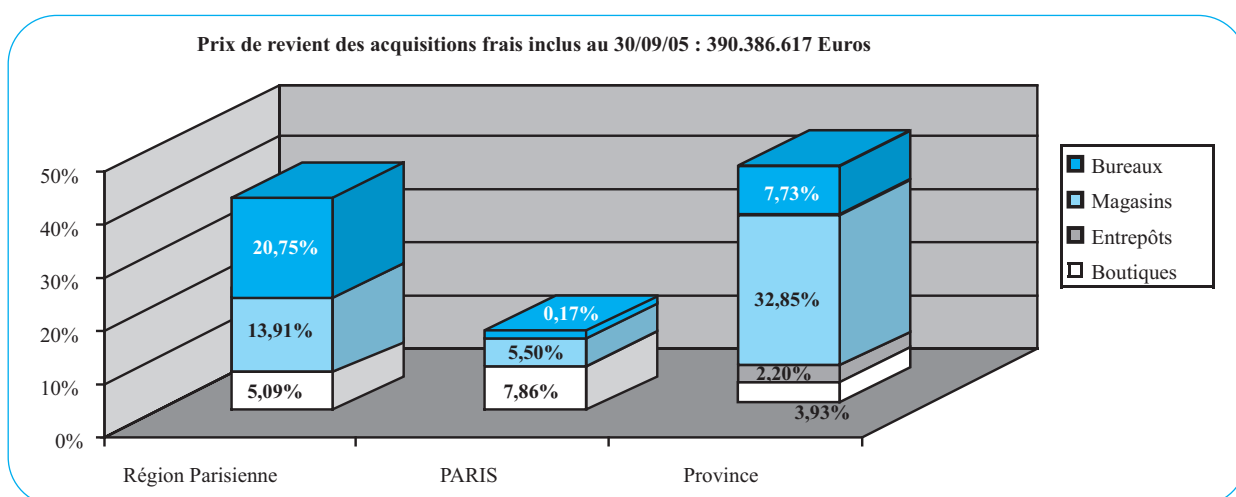
HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)																	
	88-89	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1° acompte	1,51	2,65	2,97	3,13	3,20	3,23	3,25	3,27	3,27	3,29	3,32	3,34	3,36	3,39	3,45	3,45	3,45
2° acompte	2,52	2,75	3,02	3,18	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° 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
4° 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	
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	

La société de gestion mettra en paiement, courant septembre 2005, le troisième acompte du dividende 2005, soit au total 3,51 euros pour une part de plein exercice, ou 3,48 euros pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

DIVIDENDES EXERCICE 2005

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1° trim. 2005	2° trim. 2005	3° trim. 2005	4° trim. 2005
Parts souscrites avant le 31 octobre 2004	3,45	3,51	3,51	
Parts souscrites en novembre 2004	2,30	3,51	3,51	
Parts souscrites en décembre 2004	1,15	3,51	3,51	
Parts souscrites en janvier 2005	0	3,51	3,51	
Parts souscrites en février 2005	0	2,34	3,51	
Parts souscrites en mars 2005	0	1,17	3,51	
Parts souscrites en avril 2005		0	3,51	
Parts souscrites en mai 2005		0	2,34	
Parts souscrites en juin 2005		0	1,17	
Parts souscrites en juillet 2005			0	
Parts souscrites en août 2005			0	
Parts souscrites en septembre 2005			0	

COMPOSITION DU PATRIMOINE



ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Une boutique de 120 m² située dans le centre commercial des Trois Fontaines à Cergy (95) a été vendue le 4 août 2005 pour un prix net vendeur de 1.188.942 €.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 3^{ème} trimestre 2005, sept actes ont été signés pour un investissement global de 15.893.419 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface En m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Boutiques	Portefeuille de 12 boutiques dont 10 en Province, 1 à Paris et 1 à Nogent/Marne	6 louées à la GMF et les 6 autres diverses activités	1.311	1.970.906	01/07/2005
Magasins	ZAC de l'herse Chatellerault (86)	Ecodif (Equipement de la maison)	401	327.840	12/07/2005
Magasins	25 avenue Victor Bordier Montigny les Corneilles (95)	Ixina (Cuisiniste)	700	1.167.300	24/08/2005
Bureaux	En indivision à 50 % avec Efimmo : 66 quai du Maréchal Joffre Courbevoie (92)	Kompass	1.338	3.816.600	02/09/2005
Magasins	Rue Augustin Fresnel Guipavas (29)	Promocash (groupe Carrefour)	3.990	2.969.650	15/09/2005
Boutiques	Portefeuille de 4 boutiques - Province	Toutes sont louées à la GMF	998	1.033.200	16/09/2005
Bureaux	En indivision à 50 % avec Efimmo 42-44 rue Cauchy Arcueil (94)	Laboratoire Innothera Néopost	2.725	4.607.925	30/09/2005
TOTAL			11.463	15.893.419	

La rentabilité brute immédiate de l'ensemble des investissements pour ce trimestre est de 8,07 %.

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions résultant de promesses de vente signées, pour près de 15.800.000 €.

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du 3^{ème} trimestre 2005 des locaux, s'établit à **96,30 %**.

Le taux d'occupation physique moyen du 3^{ème} trimestre 2005 des locaux, s'établit à **96,95 %**.

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 :

- 10 boutiques pour 900 m²
- 5 magasins pour 5.588 m²
- 18 unités de bureaux pour 11.277 m² (dont les 3.124 m² du Bois de la Pie à Tremblay en France libérés le 1^{er} janvier 2005)

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 2 boutiques pour 168 m²
- 1 magasins pour 352 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 l'abattement forfaitaire s'établit à 14 %. A cet abattement s'ajoutent un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de la gérance, intérêts des emprunts souscrits pour acquérir des parts de la SCPI, etc ...).

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus pourront 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 est porté à 40 %.

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 1er janvier 2005 pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, ce taux s'établissant à 16 % pour les non résidents.

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

Régime des plus-values

Depuis le 1er 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 sera 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.

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

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, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales.

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.
- Actualisation de la note d'information au public ayant reçu le visa SCPI n° 95-13 du 7 août 1995
Le paragraphe "Rémunération des Associés" dans l'introduction de la note d'information est modifié et remplacé par :
"L'objectif de la Société de Gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) au moins supérieure à celle dégagée par les SCPI investies en murs de magasins".

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 le 4 juin 2004
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

Coupon à adresser
à votre conseiller habituel ou à retourner à
SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex



Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par la SCPI EFIMMO gérée par SOFIDY, indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : EFIMMO

NOM Prénom

Adresse Téléphone (facultatif)