

SCPI IMMORENTE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 68

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2005

Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2006

Chère associée, Cher associé,

Lors du dernier bulletin trimestriel nous vous avons fait part de l'augmentation des prix d'acquisition des locaux commerciaux et nous ne pouvons que constater que cette situation perdure. Malgré la baisse des rentabilités à l'achat des immeubles, le montant du dividende a pu être maintenu à son niveau de 2004 et s'élève à 15,36 € pour 2005.

A travers le bulletin trimestriel n° 65, nous vous informons de la création prochaine d'un nouveau produit d'épargne : l'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI). L'ordonnance n° 2005-1278 le 13 octobre 2005, a créé ce nouveau produit d'épargne, appelé à se substituer aux SCPI.

Vous trouverez, insérée dans le présent bulletin trimestriel, une note explicative sur les OPCIs. Nous vous tiendrons informés au fur et à mesure de la parution des textes d'application.

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

Christian FLAMARION
et toute l'équipe de SOFIDY

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du quatrième trimestre 2005, les souscriptions nouvelles ont été soutenues. Au 31 décembre 2005 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 529.873.260 €.

	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
4 ^{ème} trimestre 2005	106.924	4.070	150	0	2.162.748	328.737.696	529.873.260
Total	299.532	21.844	1.466	0	2.162.748	328.737.696	529.873.260

Le montant des capitaux collectés pour les 106.924 parts nouvelles souscrites au cours du 4^{ème} trimestre 2005 s'établit à :

Nominal :	16.252.448 €
Prime d'émission :	9.776.617 €
Montant collecté :	26.029.065 €

Le nombre d'associés au 31 décembre 2005 s'élève à 7.079.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **245 €** depuis le 15 octobre 2005.

Valeur Nominale	152 €
Prime d'émission	93 €
Prix de souscription	245 €

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
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

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 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 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 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	245,00 €
Commission de souscription	-24,00 €
Prix de retrait	220,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours

DISTRIBUTION DES REVENUS

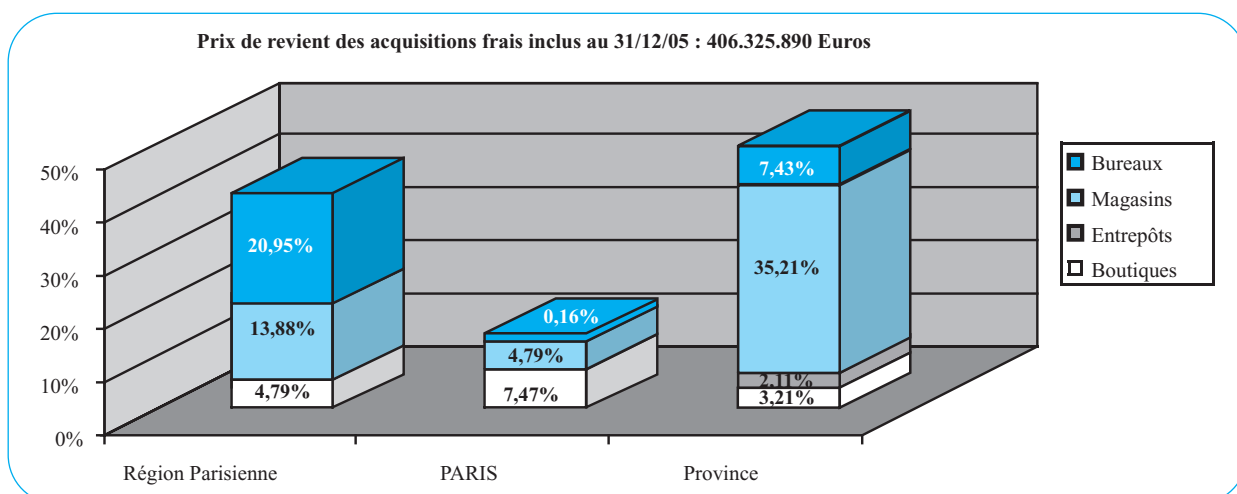
HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)																	
	88-89	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 ^o acompte	1,51	2,65	2,97	3,13	3,20	3,23	3,25	3,27	3,27	3,29	3,32	3,34	3,36	3,39	3,45	3,45	3,45
2 ^o acompte	2,52	2,75	3,02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

La société de gestion mettra en paiement, courant janvier 2006, le quatrième et dernier acompte du dividende 2005, soit au total 4,89 euros pour une part de plein exercice, ou 4,87 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 ^o trim. 2005	2 ^o trim. 2005	3 ^o trim. 2005	4 ^o trim. 2005
Parts souscrites avant le 31 octobre 2004	3,45	3,51	3,51	4,89
Parts souscrites en novembre 2004	2,30	3,51	3,51	4,76
Parts souscrites en décembre 2004	1,15	3,51	3,51	4,63
Parts souscrites en janvier 2005	0	3,51	3,51	4,50
Parts souscrites en février 2005	0	2,34	3,51	4,39
Parts souscrites en mars 2005	0	1,17	3,51	4,28
Parts souscrites en avril 2005		0	3,51	4,17
Parts souscrites en mai 2005		0	2,34	4,06
Parts souscrites en juin 2005		0	1,17	3,95
Parts souscrites en juillet 2005			0	3,84
Parts souscrites en août 2005			0	2,56
Parts souscrites en septembre 2005			0	1,28
Parts souscrites en octobre 2005				0
Parts souscrites en novembre 2005				0
Parts souscrites en décembre 2005				0

COMPOSITION DU PATRIMOINE



ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Une boutique de 125 m², située avenue Jean Jaurès à Paris 19^{ème} a été vendue le 12 octobre 2005 au prix net vendeur de 290.000 €.

Un portefeuille de 12 boutiques d'une surface totale de 1.514 m² situées à Gentilly, Paris, Orléans, Meaux, Cergy, Evry, Lille et Mériel, a été vendu le 5 décembre 2005 pour un prix net vendeur de 2.290.000 €.

Des bureaux de 72 m² situés rue du marché à Nanterre (92) ont été vendus le 23 décembre 2005 pour un prix net vendeur de 140.000 €.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 4^{ème} trimestre 2005, six actes ont été signés pour un investissement global de 17.777.763 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface En m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Bureaux	En indivision à 50 % avec Efimmo 163/167 ave G. Clemenceau Nanterre (92)	Compagnie Direct Assurance (Groupe AXA)	1.461	4.240.550	05/10/2005
Magasins	ZA La Chistera de Bel Air La Chapelle St Mesmin (45)	Promocash (Groupe CARREFOUR)	3.468	3.865.300	24/11/2005
Magasins	Avenue Thévenet Magenta (51)	Garage Peugeot	3.839	1.232.900	05/12/2005
Magasins	Parc d'activités Vallée St Ladre Amiens (80)	Vêtir	5.727	3.534.000	07/12/2005
Magasins	82 Bld Salengro Mantes la Ville (78)	Restaurant japonais Restaurant Chinois Vente de Motos	1.021	1.479.100	12/12/2005
Magasins	ZAC de la Tourelle Achicourt (62)	Intermarché Bricomarché Vétimarché	6.715	3.425.913	20/12/2005
TOTAL			22.231	17.777.763	

La rentabilité brute immédiate de l'ensemble des investissements pour ce trimestre est de 7,77 % et s'établit à 8,18 % pour l'ensemble de l'année 2005.

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 22.529.000 €.

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du 4^{ème} trimestre 2005 des locaux, s'établit à **96,53 %**.

Le taux d'occupation physique moyen du 4^{ème} trimestre 2005 des locaux, s'établit à **96,85 %**.

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 902 m²
- 5 magasins pour 5.588 m²
- 16 unités de bureaux pour 5.801 m²

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 1 boutique de 158 m²
- 2 unités de bureaux pour 1.470 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 % pour les revenus de 2005. 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 ...). Suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, à compter de l'exercice 2007, l'abattement forfaitaire est supprimé pour l'imposition des revenus 2006. 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 ne faisant pas 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 est porté à 40 %. Pour les revenus de 2006, cet abattement forfaitaire est fixé 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 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 1^{er} janvier 2001, le placement de la trésorerie en SICAV monétaire a été abandonné.

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 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.

• Appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'Immorente qui se tiendra le 1er juin 2006, 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 15 mars 2006.

• 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 2005 et suivants, sont priés d'aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2006. 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 2006.

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 octobre 2005
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)