

# SCPI IMMORENTE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 71

*Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2006*

*Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2006*

Chère associée, Cher associé,

Le marché de l'investissement en murs de commerces se caractérise depuis quelques années par une hausse continue des valeurs et une baisse des rendements locatifs.

Pour cette raison, le dividende annuel est maintenu depuis 2004 au même niveau de 15,36 €/part.

Dans le même temps, et afin de ne pas pénaliser les anciens associés, le prix de la part est régulièrement revalorisé.

Ainsi, au 4 novembre prochain, le prix de souscription sera de nouveau ajusté à la hausse pour s'établir à 275 €/part à comparer à 245 €/part au 1er janvier 2006, soit une hausse de 12,25 % depuis le début de l'année.

Nous vous remercions de votre fidélité et vous présentons nos sentiments les plus dévoués.

Christian FLAMARION  
et toute l'équipe de SOFIDY

### ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du troisième trimestre 2006, 75.382 parts nouvelles ont été souscrites. Au 30 septembre 2006 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 622.382.710 €.

	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 31.12.2005					2.162.748	328.737.696	529.873.260
1 <sup>er</sup> trimestre 2006	62.807	6.444	271	0	2.219.111	337.304.872	554.777.750
2 <sup>ème</sup> trimestre 2006	67.882	8.549	200	0	2.278.444	346.323.488	581.003.220
3 <sup>ème</sup> trimestre 2006	75.382	5.212	440	0	2.348.614	356.989.328	622.382.710
Total	206.071	20.205	911	0	2.348.614	356.989.328	622.382.710

Le montant des capitaux collectés pour les 75.382 parts nouvelles souscrites au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2006 s'établit à :

Nominal :	11.458.064 €
Prime d'émission :	8.118.426 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>19.576.490 €</b>

Le nombre d'associés au 30 septembre 2006 s'élève à **7.902**.

### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **265 €** depuis le 10 août 2006 et sera revalorisé à **275 €** à compter du 4 novembre 2006, soit une progression de 3,77 %.

	Prix de souscription jusqu'au 3 novembre 2006	Prix de souscription à compter du 4 novembre 2006
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	113 €	123 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>265 €</b>	<b>275 €</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
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 30 septembre 2006 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 retrait jusqu'au 3 novembre 2006	Prix de retrait à compter du 4 novembre 2006
Prix de souscription	265,00 €	275,00 €
Commission de souscription	- 26,50 €	- 27,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>238,50 €</b>	<b>247,50 €</b>

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	2006
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	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	3,51
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	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	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>	

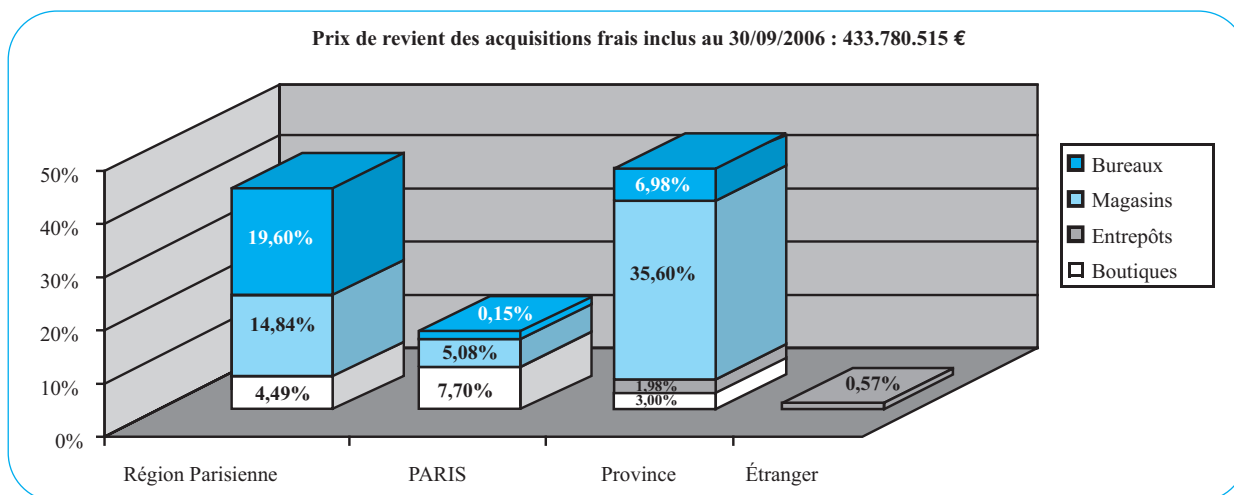
La société de gestion mettra en paiement, courant octobre 2006, le troisième acompte du dividende 2006, soit au total 3,51 euros pour une part de plein exercice, ou 3,46 euros pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### DIVIDENDES EXERCICE 2006

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1° trim. 2006	2° trim. 2006	3° trim. 2006	4° trim. 2006
Parts souscrites avant le 31 octobre 2005	3,45	3,51	3,51	
Parts souscrites en novembre 2005	2,30	3,51	3,51	
Parts souscrites en décembre 2005	1,15	3,51	3,51	
Parts souscrites en janvier 2006	0	3,51	3,51	
Parts souscrites en février 2006	0	2,34	3,51	
Parts souscrites en mars 2006	0	1,17	3,51	
Parts souscrites en avril 2006		0	3,51	
Parts souscrites en mai 2006		0	2,34	
Parts souscrites en juin 2006		0	1,17	
Parts souscrites en juillet 2006			0	
Parts souscrites en août 2006			0	
Parts souscrites en septembre 2006			0	

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

Prix de revient des acquisitions frais inclus au 30/09/2006 : 433.780.515 €



## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

- Une boutique de 32 m<sup>2</sup> sise 12 rue du Docteur Goujon à Paris 12<sup>ème</sup> a été vendue le 20 juillet 2006 au prix net vendeur de 140.000 €.
- 84 m<sup>2</sup> de bureaux sis 17 rue du Marché à Nanterre (92) ont été vendus le 17 août 2006 au prix net vendeur de 230.000 €.

Ces biens avaient été respectivement expertisés au 31 décembre 2005 à 90.000 € et à 200.000 €.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2006, trois actes ont été signés pour un investissement global de 10.833.277 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface En m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Magasins	Portefeuille de 4 magasins Promocach				
	1 rue Pierre Martin ST MARTIN BOULOGNE (62)	Genedis (Groupe Carrefour)	2.350	1.912.283	03/07/2006
	1 rue Plaisance NARBONNE (11)	Genedis (Groupe Carrefour)	2.691	1.673.279	03/07/2006
	3240 route de Montpellier NIMES (30)	Genedis (Groupe Carrefour)	3.158	1.554.308	03/07/2006
	6 avenue des Tirvets PONT SAINTE-MARIE (10)	Genedis (Groupe Carrefour)	2.978	2.029.130	03/07/2006
Magasin	76 avenue de la République ST NAZAIRE (44)	Alsatia (librairie et vente de fournitures matériel de bureau)	1.200	1.168.100	12/09/2006
Magasin	84 rue de Savigny BEAUNE (21)	Gap Diffusion Halle aux chaussures Mondial Pêche	2.160	2.496.177	VEFA signée le 19/06/2006 Locaux livrés le 20/09/2006
<b>TOTAL</b>			<b>14.537</b>	<b>10.833.277</b>	

Il est à signaler que trois investissements supplémentaires ont été réalisés en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) :

- le 27 juillet 2006, deux locaux commerciaux d'une surface globale de 535 m<sup>2</sup> qui font l'objet de promesses de bail au profit de Hygèna et Cadréa. Ces locaux, situés à proximité du magasin IKEA à Villiers sur Marne (94) sont acquis au prix de 2.606.040 € et seront livrés au cours du dernier trimestre 2006.
- le 27 juillet 2006, trois locaux commerciaux d'une surface globale de 2.830 m<sup>2</sup> qui font l'objet de promesses de bail au profit de Cadréa, Leader Price et la Cie européenne de la chaussure. Ces locaux, situés rue Georges Pompidou à St Quentin (02) sont acquis au prix de 3.086.910 € et seront livrés au cours du dernier trimestre 2006.
- le 11 septembre 2006, deux locaux commerciaux d'une surface globale de 2.000 m<sup>2</sup> qui font l'objet de promesses de bail au profit de la Cie européenne de la chaussure et La Halle. Ces locaux, situés rue des charmottes à Charmes (88) sont acquis au prix de 2.186.400 € et seront livrés au cours du dernier trimestre 2006.

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 64.110.000 €.

## GESTION LOCATIVE

Depuis le début de l'année 2006, au titre des cessions de baux avec ou sans déspecialisation et des renouvellements de baux, la gestion a permis d'augmenter les loyers des locaux concernés. Ainsi, en année pleine et hors actualisation, ces loyers passent de 1.411.527 € à 1.490.310 €.

## SITUATION LOCATIVE

**Le taux d'occupation financier** moyen du 3<sup>ème</sup> trimestre 2006 des locaux, s'établit à **96,64 %**.

**Le taux d'occupation physique** moyen du 3<sup>ème</sup> trimestre 2006 des locaux, s'établit à **96,06 %**.

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 :

- 16 boutiques pour 918 m<sup>2</sup> (dont 4 appartements pour 165 m<sup>2</sup>)
- 13 magasins pour 11.542 m<sup>2</sup>
- 21 unités de bureaux pour 6.673 m<sup>2</sup> (dont une pour 245 m<sup>2</sup> est en cours de vente)

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 2 boutiques pour 259 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 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 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 qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, ce taux s'établissant à 16 % pour les non résidents.

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

### 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 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 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 2006 s'établissait à 220,50 €.

## 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'A.M.F. délivré à la note d'information :</b>	SCPI N° 95-13 du 7 août 1995 actualisée en août 2006.
<b>Agrément de la C.O.B. à SOFIDY :</b>	SG N° 94-05 du 20 décembre 1994
<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