

SCPI IMMORENTE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 72

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2006

Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2007

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 2006 qui vient de s'achever a été un excellent millésime pour votre société IMMORENTE.

En plus du dividende ordinaire de 15,36 € par part pour l'année, inchangé par rapport à l'an passé, SOFIDY mettra en paiement en février un dividende exceptionnel de 1 € par part. Toujours en 2006, le prix de la part a été revalorisé à quatre reprises, passant de 245 € à 275 €.

Depuis sa création, le Taux de Rendement Interne moyen d'IMMORENTE s'établit à 9,85 %, soit l'un des plus importants des SCPI.

Toujours en 2006, la place d'IMMORENTE comme leader incontesté des fonds murs de boutiques s'est confirmée avec le rachat des deux portefeuilles "Bergamotte" et "Danaë" représentant plus d'une centaine de boutiques sur des emplacements de premier ordre, principalement en Alsace-Lorraine et à Paris intra-muros.

Enfin, la menace d'une transformation en OPCI de votre société a été écartée puisque l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à IMMORENTE, si vous refusez la transformation de votre SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu, tout en préservant de bonnes performances.

Très bonne année à toutes et à tous.

Christian FLAMARION

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du quatrième trimestre 2006, 117.254 parts nouvelles ont été souscrites. Au 31 décembre 2006 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 676.605.600 €.

	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 ^{er} trimestre 2006	62.807	6.444	271	0	2.219.111	337.304.872	554.777.750
2 ^{ème} trimestre 2006	67.882	8.549	200	0	2.278.444	346.323.488	581.003.220
3 ^{ème} trimestre 2006	75.382	5.212	440	0	2.348.614	356.989.328	622.382.710
4 ^{ème} trimestre 2006	117.254	5.484	1.079	0	2.460.384	373.978.368	676.605.600
Total	323.325	25.689	1.990	0	2.460.384	373.978.368	676.605.600

Le montant des capitaux collectés pour les 117.254 parts nouvelles souscrites au cours du 4^{ème} trimestre 2006 s'établit à :

Nominal :	17.822.608 €
Prime d'émission :	13.877.832 €
Montant collecté :	31.700.440 €

Le nombre d'associés au 31 décembre 2006 s'élève à **8.298**.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **275 €** depuis le 4 novembre 2006 et sera revalorisé à **285 €** à compter du 29 janvier 2007, soit une progression de 3,64 %.

	Prix de souscription jusqu'au 28 janvier 2007	Prix de souscription à compter du 29 janvier 2007
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	123 €	133 €
Prix de souscription	275 €	285 €

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
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 31 décembre 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 28 janvier 2007	Prix de retrait à compter du 29 janvier 2007
Prix de souscription	275,00 €	285,00 €
Commission de souscription	- 27,50 €	- 28,50 €
Prix de retrait	247,50 €	256,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours

DISTRIBUTION DES REVENUS

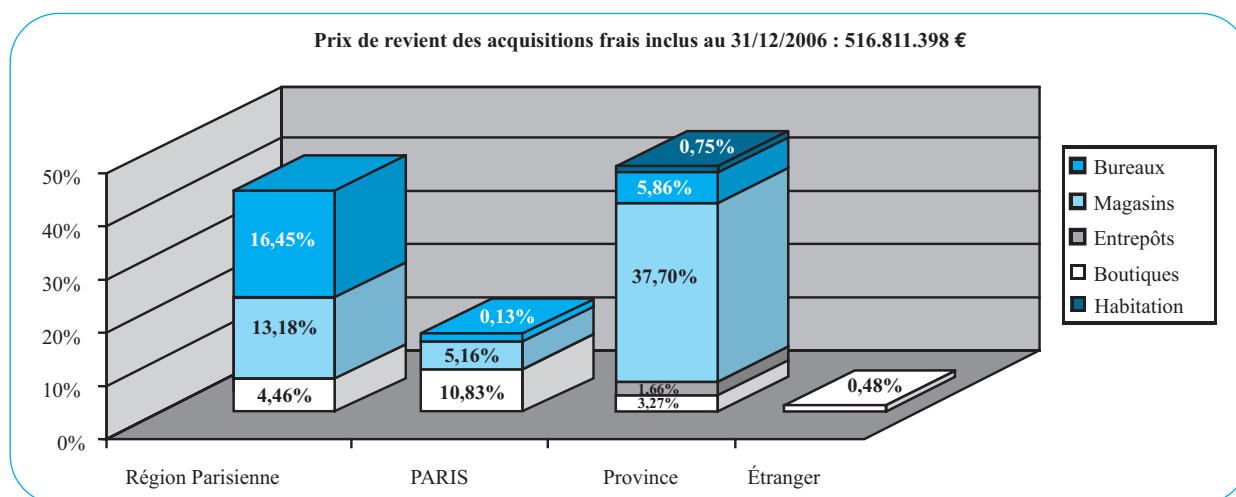
HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)																		
	88-89	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1° acompte	1,51	2,65	2,97	3,13	3,20	3,23	3,25	3,27	3,27	3,29	3,32	3,34	3,36	3,39	3,45	3,45	3,45	3,45
2° acompte	2,52	2,75	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	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	15,36

La société de gestion mettra en paiement, courant janvier 2007, le quatrième acompte du dividende 2006, soit au total 4,89 euros pour une part de plein exercice, ou 4,85 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	4,89
Parts souscrites en novembre 2005	2,30	3,51	3,51	4,76
Parts souscrites en décembre 2005	1,15	3,51	3,51	4,63
Parts souscrites en janvier 2006	0	3,51	3,51	4,50
Parts souscrites en février 2006	0	2,34	3,51	4,39
Parts souscrites en mars 2006	0	1,17	3,51	4,28
Parts souscrites en avril 2006		0	3,51	4,17
Parts souscrites en mai 2006		0	2,34	4,06
Parts souscrites en juin 2006		0	1,17	3,95
Parts souscrites en juillet 2006			0	3,84
Parts souscrites en août 2006			0	2,56
Parts souscrites en septembre 2006			0	1,28
Parts souscrites en octobre 2006				0
Parts souscrites en novembre 2006				0
Parts souscrites en décembre 2006				0

COMPOSITION DU PATRIMOINE



INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 4^{ème} trimestre 2006, sept actes ont été signés pour un investissement global de 83.030.884 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface En m ²	Prix d'acquisition Frais inclus (en €)	Date acquisition
Magasins	2 à 50 rue de Verdun VALENCE (38)	Casino	655	670.500	06/10/2006
Magasins et Boutiques Portefeuille "Bergamotte"	Portefeuille composé de : - 55 boutiques ou magasins - 22 appartements Principalement situés dans l'Est de la France sur 36 sites différents, dont : - Place Kléber à STRASBOURG (67) - Rue St Jean et Rue Notre Dame à NANCY (54) - Rue des Clefs à COLMAR (68) - Place d'Herlon à REIMS (51) - Rue Monge à BEAUNE (21)...	Locaux principalement loués au chausseur "Béryl" Autres locataires : Armand Thiery, Étam, Afflelou ...	26.225	42.538.835	10/10/2006
Magasins	P.A.I.C Les Montagnes CHAMPNIERS (16)	Hyper Cuisines Centre Ouest Auto Loisirs	1.200	1.280.300	11/12/2006
Magasins	ZAC de l'Herse CHATELLERAULT (86)	Cuisinella	354	284.499	11/12/2006
Magasins	Rue des Charmottes CHARMES (88)	Cie européenne Chaussures La Halle	2.000	2.186.400	VEFA signée le 11/09/2006 Locaux livrés le 14/12/2006
Magasins	Rue Georges Pompidou ST QUENTIN (02)	Leader Price Cie européenne de la chaussure Cadréa	2.157	2.590.050	VEFA signée le 27/07/2006 Locaux livrés le 22/12/2006
Magasins et Boutiques Portefeuille "Danaë"	Portefeuille composé de : - 61 boutiques ou magasins Principalement situés à Paris ou en très proche banlieue, dont : - Rue Monceau à Paris 8° - Rue du Faubourg Saint Honoré à Paris 8° - Rue de Chateaudun à Paris 9° - Avenue Paul Doumer à Paris 16° - Rue de Prony à Paris 17° - Rue Messonnier à Paris 17° - Rue Théophile Gautier à Neuilly sur Seine (92)...	- Agences de banques - de travail temporaire - Agences immobilières - Assurances, - Commerces de proximité	6.995	33.480.300	28/12/2006
TOTAL			39.586	83.030.884	

Il est à signaler qu'un investissement supplémentaire a été réalisé en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) :

- le 12 décembre 2006, deux locaux commerciaux d'une surface globale de 1.807 m² qui font l'objet de promesses de bail au profit de La Halle aux Chaussures et de La Halle. Ces locaux, situés à HENDAYE (64), sont acquis au prix de 2.968.000 € HT et seront livrés au cours du 2^{ème} trimestre 2007.

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 24 millions d'euros.

VALORISATION DU PATRIMOINE

La rentabilité instantanée de l'ensemble des investissements réalisés en 2006 est de 6 %, reflétant les nouvelles conditions de marché et l'augmentation considérable des valeurs des murs de commerces.

Toutefois, 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 2006 a permis, comme lors des exercices précédents, d'extérioriser quelques plus-values latentes et de revaloriser certains baux.

ARBITRAGES

Cinq locaux ont été vendus au cours de l'exercice 2006 pour un prix global de 1.440.500 € procurant un total de plus-value de 487.986 €. Il est à signaler que ces mêmes locaux avaient été expertisés pour un prix global de 1.235.00 €.

GESTION LOCATIVE

Les actions entreprises par la gestion locative au cours de l'exercice 2006 ont également permis d'augmenter les loyers en année pleine et hors indexation de 150.068 €, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2006	Loyers précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Locations et relocations	1.009.206 €	1.036.309 €	+ 27.103 €	+ 2,69 %
Cessions de baux et déspecialisations	750.943 €	798.697 €	+ 47.754 €	+ 6,36 %
Renouvellements de baux	1.085.782 €	1.160.993 €	+ 75.211 €	+ 6,93 %
TOTAL	2.845.931 €	2.995.999 €	+ 150.068 €	+ 5,27 %

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 151.000 € pour l'exercice 2006.

REEQUILIBRAGE COMMERCES

IMMORENTE a poursuivi sa politique de rééquilibrage de ses investissements et à ce titre, les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2006 ont porté uniquement sur des murs de boutiques ou de magasins. En conséquence, la part des murs de commerces dans le patrimoine est passée de 70,22 % en 2005 à 75,08 % en 2006.

TRÉSORERIE

Enfin, il convient de noter que l'importance des investissements réalisés au cours du 4^{ème} trimestre 2006 a permis, pour la première fois, de consommer la "poche" de trésorerie structurelle d'IMMORENTE faiblement rémunérée qui pesait sur la rentabilité de la SCPI.

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du 4^{ème} trimestre 2006 des locaux, s'établit à **96,38 %**.

Le taux d'occupation physique moyen du 4^{ème} trimestre 2006 des locaux, s'établit à **95,46 %**.

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 :

- 18 boutiques pour 1.381 m²
- 14 appartements pour 1.423 m²
- 13 magasins pour 11.914 m²
- 19 unités de bureaux pour 6.758 m² (dont trois pour 534 m² sont en cours de vente)

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 4 boutiques pour 270 m²
- 2 magasins pour 1.097 m²
- 6 unités de bureaux pour 3.407 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 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^{er} janvier 2005 pour les associés 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.

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.

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 ».

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 2007 s'établissait 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.

Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

- Nouvellement élue Présidente du Tribunal de Commerce d'Evry, Madame Micheline FARGEIX a souhaité mettre fin à ses fonctions de Présidente et de membre du Conseil de Surveillance d'IMMORENTE. Nous vous informons que le Conseil de Surveillance du 22 novembre 2006 a nommé Monsieur Eric OBERKAMPF pour remplacer Mme FARGEIX dans ses fonctions de Président du Conseil. M. OBERKAMPF exercera lesdites fonctions jusqu'à l'échéance de son mandat de membre du Conseil de Surveillance en juin 2007.

Tous les membres du Conseil et toute l'équipe de SOFIDY remercient Mme FARGEIX pour la qualité du travail qu'elle a accompli dans l'exercice de ses fonctions de Présidente du Conseil de Surveillance et lui souhaitent pleine réussite dans ses nouvelles fonctions.

• **Appel à candidature**

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'Immoyente qui se tiendra le 6 juin 2007, 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 1^{er} mars 2007**.

• **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 Immoyente et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2007 et suivants, sont priés d'aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2007.

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 2007.

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 janvier 2007.

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