

# SCP I IMMORENTE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 69

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2006  
Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2006

### ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du premier trimestre 2006, les souscriptions nouvelles ont été soutenues. Au 31 mars 2006 aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 554.777.750 €.

	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
Total	62.807	6.444	271	0	2.219.111	337.304.872	554.777.750

Le montant des capitaux collectés pour les 62.807 parts nouvelles souscrites au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2006 s'établit à :

Nominal :	9.546.664 €
Prime d'émission :	5.940.816 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>15.487.480 €</b>

Le nombre d'associés au 31 mars 2006 s'élève à **7.384**.

### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **250 €** depuis le 23 février 2006 et sera revalorisé à **255 €** à compter du 20 avril 2006, soit une progression de 2 %.

	Prix de souscription jusqu'au 19 avril 2006	Prix de souscription à compter du 20 avril 2006
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	98 €	103 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>250 €</b>	<b>255 €</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 31 mars 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 % depuis le 1<sup>er</sup> 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 retrait jusqu'au 19 avril 2006	Prix de retrait à compter du 20 avril 2006
Prix de souscription	250,00 €	255,00 €
Commission de souscription	- 25,00 €	- 25,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>225,00 €</b>	<b>229,50 €</b>

*Le délai moyen de remboursement est de 15 jours*

## DISTRIBUTION DES REVENUS

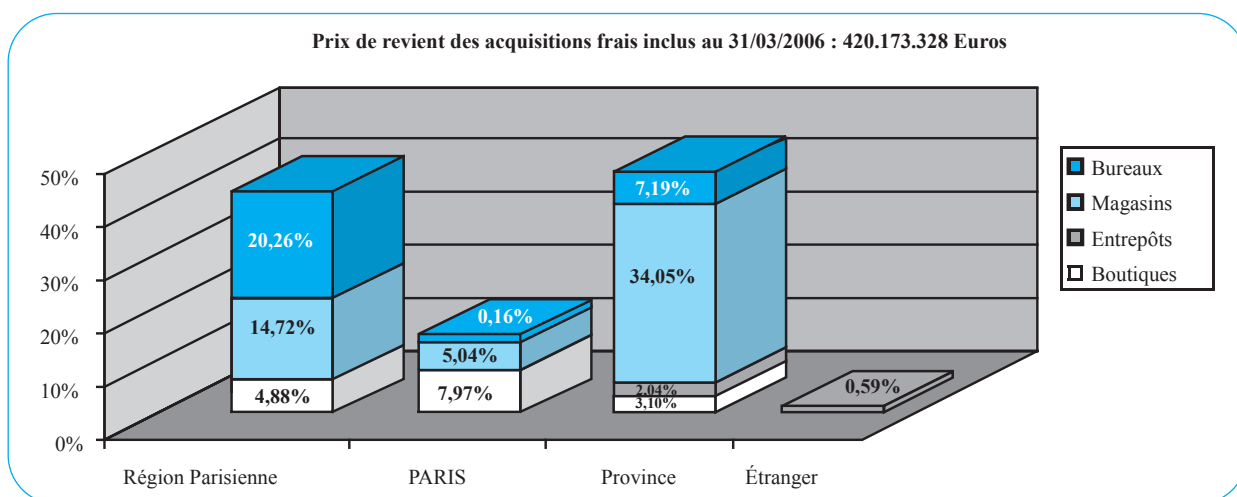
<b>HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES</b> (pour une part de plein exercice)																		
	88-89	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1° acompte	1,51	2,65	2,97	3,13	3,20	3,23	3,25	3,27	3,27	3,29	3,32	3,34	3,36	3,39	3,45	3,45	3,45	3,45
2° acompte	2,52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

La société de gestion mettra en paiement, courant avril 2006, le premier acompte du dividende 2006, soit au total 3,45 euros pour une part de plein exercice, ou 3,42 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			
Parts souscrites en novembre 2005	2,30			
Parts souscrites en décembre 2005	1,15			
Parts souscrites en janvier 2006	0			
Parts souscrites en février 2006	0			
Parts souscrites en mars 2006	0			

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



## ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2006.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2006, six actes ont été signés pour un investissement global de 10.716.420 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface En m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Boutiques	147 rue de Rennes PARIS 6 <sup>ème</sup>	Benetton	256	3.154.600	06/02/2006
Magasins	Les Berges du Rouillon BALLAINVILLIERS (91)*	Nouvelles Jardineries Local libre	1.546 1.532	2.318.900	23/02/2006
Magasins	149 route de Vannes SAINT HERBLAIN (44)	13 parkings supplémentaires pour les locaux d'Intermarché déjà acquis le 15 juillet 2004		19.220	28/02/2006
Boutiques	9 à 13 rue A. Orts BRUXELLES (Belgique)	4 boutiques : 2 boutiques de prêt à porter, une parfumerie et un bazar	500	2.480.850	22/03/2006
Magasins	19 rue Victor Baltard CLAYE SOULLY (77)	Caverne des Particuliers	998	1.019.250	24/03/2006
Magasins	41 rue Lafayette PARIS 9 <sup>ème</sup>	Agence d'Intérim Café-restaurant	426	1.723.600	31/03/2006
<b>TOTAL</b>			<b>5.258</b>	<b>10.716.420</b>	

\*Sur cette opération, Immorente est propriétaire des deux locaux mais n'a pas payé la totalité du prix. Le solde de 3.100.000 € sera réglé dès que le local vide sera loué, ou réglé dans un an si le local reste vide. Dans ce dernier cas, Immorente bénéficiera d'une garantie locative d'un an.

Deux investissements atypiques ont été réalisés ce trimestre :

- une boutique exceptionnellement bien placée rue de Rennes à Paris, louée à Benetton à un loyer en dessous des valeurs locatives du marché et recelant un fort potentiel de revalorisation à terme. La rentabilité de cette acquisition ressort à 4,81 %
- quatre boutiques situées en plein coeur de Bruxelles, à proximité de la place de la Bourse, dans un quartier en pleine évolution et particulièrement recherché par les enseignes de mode et de design. La rentabilité de cette acquisition s'établit à 5,82 %.

Par ailleurs, ont été acquis divers boutiques et magasins plus classiques, principalement à Paris et en région parisienne, dont la rentabilité immédiate est de 7,53 %.

A ces actes signés, s'ajoutent les engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 21.259.000 €.

## SITUATION LOCATIVE

**Le taux d'occupation financier** moyen du 1<sup>er</sup> trimestre 2006 des locaux, s'établit à **96,16 %**.

**Le taux d'occupation physique** moyen du 1<sup>er</sup> trimestre 2006 des locaux, s'établit à **96,50 %**.

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 :

- 11 boutiques pour 671 m<sup>2</sup> (dont deux pour 78 m<sup>2</sup> sont en cours de vente)
- 7 magasins pour 7.905 m<sup>2</sup> (dont un de 617 m<sup>2</sup> est en cours de vente)
- 18 unités de bureaux pour 5.686 m<sup>2</sup> (dont deux pour 329 m<sup>2</sup> sont en cours de vente)

Locaux loués ou reloués au cours du trimestre :

- 4 boutiques pour 541 m<sup>2</sup>
- 5 unités de bureaux pour 1.873 m<sup>2</sup>

Au cours du deuxième trimestre, le taux d'occupation devrait progresser significativement en raison des nombreuses relocations intervenues au cours des derniers mois.

## 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 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.
- L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Jeudi 1<sup>er</sup> juin 2006 à l'hôtel Mercure Cathédrale à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

<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 février 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