

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°91

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 décembre 2011 -----

### EVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable -

Au cours du troisième trimestre 2011, 137.034 parts nouvelles ont été souscrites et 14.296 retirées, soit une collecte brute de 42.754.608 € et une collecte nette de retraits de 38.740.291 €.

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	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 31.12.2010					3.900.775	592.917.800	1.189.736.375
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	173.826	10.525	1.002	0	4.064.076	617.739.552	1.239.543.180
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	181.551	13.310	683	0	4.232.317	643.312.184	1.290.856.685
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	137.034	14.296	1.902	0	4.355.055	661.968.360	1.328.291.775
Total	492.411	38.131	3.587	0	4.355.055	661.968.360	1.328.291.775

Le montant des capitaux collectés pour les 137.034 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	20.829.168 €
Prime d'émission	21.925.440 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>42.754.608 €</b>

Le nombre d'associés au 30 septembre 2011 est de **14.618**.

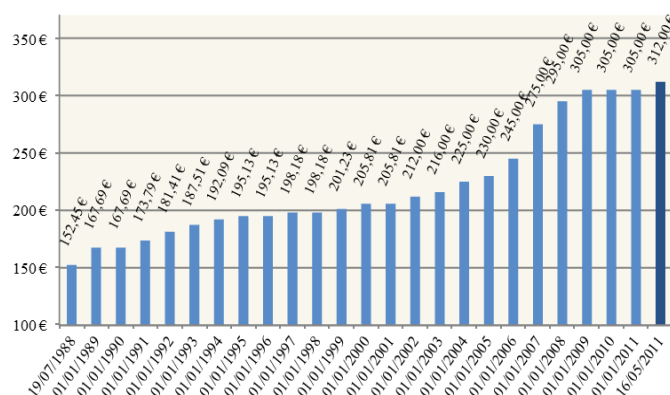
### PRIX DE LA PART

#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le 16 mai 2011, le prix de souscription de la part a été porté de 305 € à 312 € et le prix de retrait de 274,50 € à 280,80 €. Les retraits sont traités en fin de mois.

	Prix en vigueur depuis le 16 mai 2011
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	160,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>312,00 €</b>
Commission de souscription	- 31,20 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>280,80 €</b>

#### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2010	Prévision 2011	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	3,51 €	<b>3,51 €</b>	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	3,54 €	<b>3,54 €</b>	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	3,57 €	<b>3,57 €</b>	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	5,22 €	<b>5,10 €</b>	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> :	1,24 €	<b>1,28 €</b>	15 décembre
Dividende annuel par part :	17,08 €	<b>17,00 €</b>	
Rentabilité par part <sup>(2)</sup> :	5,60 %	<b>5,57 %</b>	

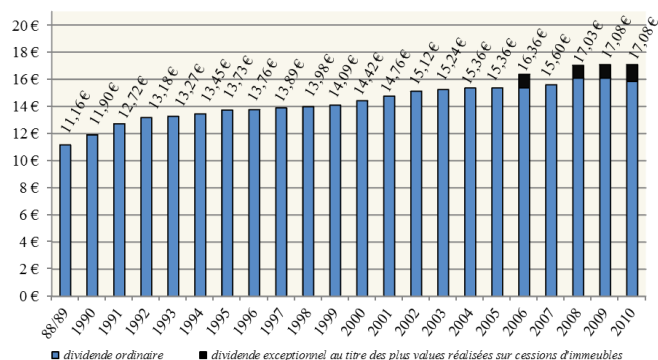
(1) dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

La société de gestion versera, fin octobre 2011, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,57 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,56 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,55 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Une distribution exceptionnelle, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue au mois de décembre. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2011 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription											
	avant le 31/10/10	Nov-10	Dec-10	Jan-11	Fev-11	Mar-11	Avr-11	Mai-11	Juin-11	Juil-11	Aout-11	Sept-11
1T11	3,51	2,34	1,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T11	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	0	0	0	0	0	0
3T11	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	0	0	0
4T11												
<b>TOTAL</b>	<b>10,62</b>	<b>9,45</b>	<b>8,28</b>	<b>7,11</b>	<b>5,93</b>	<b>4,75</b>	<b>3,57</b>	<b>2,38</b>	<b>1,19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2011, votre société a réalisé 23,6 millions d'euros d'investissements à travers :

- neuf commerces de centre-ville situés en Belgique (Bruxelles, Anvers, Gand...) pour un prix global de 10,1 millions d'euros frais inclus ;
- trois commerces de centre-ville situés à Paris (2<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup>) pour un prix global de 5,2 millions d'euros frais inclus ;
- et un ensemble de bureaux multi locataires à Boulogne Billancourt (métro Rhin & Danube) développant une surface globale de 1.733 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 8,2 millions d'euros.

Type	Adresse	Locataires / Activité	Surface m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
CCV*	26 Wiegstraat - ANVERS (Belgique)	Kiwi SunWear / Prêt-à-porter	47	858 337 €	05/07/11
BUR**	57 quai Alphonse le Gallo - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	Vente Responsable.com / Commerce équitable Spin Master / Fabricant de jeux Technicis / Société de traduction Eris Informatique / Conseil informatique	344 347 842 200	8 228 100 €	27/07/11
CCV*	78 Bruul - MALINES (Belgique)	Venizi / Bijouterie	51	351 921 €	05/08/11
CCV*	230 rue de Linthout - BRUXELLES (Belgique)	Adecco / Travail temporaire	300	545 862 €	18/08/11
CCV*	80 Bruul - MALINES (Belgique)	American Clothing / Prêt-à-porter	552	2 112 833 €	26/08/11
CCV*	15-17 Wiegstraat - ANVERS (Belgique)	Van Daelen / Vente de chaussures	165	2 713 041 €	26/08/11
CCV*	13 Wiegstraat - ANVERS (Belgique)	Planet on line / Bijouterie	128	1 023 780 €	26/08/11
CCV*	33 rue de Passy - PARIS (16 <sup>ème</sup> )	Bred / Agence bancaire	218	3 718 850 €	26/08/11
CCV*	52 Vrasenstraat - BEVEREN (Belgique)	Baheto / Carterie, cadeaux	175	745 942 €	01/09/11
CCV*	147 chaussé d'Ixelles - BRUXELLES (Belgique)	Nouvelles Frontières / Agence de voyage	94	534 170 €	01/09/11
CCV*	34 Walpoortstraat - GAND (Belgique)	Belgacom / Téléphonie	123	1 253 664 €	21/09/11
CCV*	42 rue Saint-Georges - PARIS (9 <sup>ème</sup> )	L'Alvéole / Petite restauration	35	336 800 €	27/09/11
CCV*	21 boulevard Poissonnière - PARIS (2 <sup>ème</sup> )	Jonfa / Maroquinerie Berdah / Prêt-à-porter	95 33	1 184 800 €	27/09/11
<b>TOTAL</b>			<b>3 749</b>	<b>23 608 100 €</b>	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

\* CCV : Commerce de centre-ville / \*\*BUR : Bureaux

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice (89,7 millions d'euros) s'établit à 5,65 %.

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 88 millions d'euros au 30 septembre 2011.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du troisième trimestre 2011, deux actifs ont été arbitrés pour un montant de 4.800 K€ et une plus-value nette globale de 3.177 K€ :

- une boutique de 206 m<sup>2</sup> située rue de Verneuil à Paris (7<sup>ème</sup>), pour un prix net vendeur 2.350 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1.959 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie de 1.907 m<sup>2</sup> située rue Ferdinand Lesseps à Compiègne (60), pour un prix net vendeur de 2.450 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1.218 K€.

Les arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice se résument de la manière suivante :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2010)	Total des Prix de vente / Total des valeurs d'expertise
5.230.000 €	3.297.050 €	3.688.095 €	+ 141,81 %

Au 30 septembre 2011, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 12 millions d'euros net vendeur, avec des perspectives de plus-values à nouveau importantes.

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	2.796.072 €	2.812.908 €	16.835 €	0,60 %
Relocations	1.769.171 €	1.668.080 €	- 101.092 €	- 5,71 %
Déspecialisations	433.230 €	490.606 €	57.376 €	13,24 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4.998.474 €</b>	<b>4.971.593 €</b>	<b>- 26.880 €</b>	<b>- 0,54 %</b>
Locations		306.328 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		187.360 €		
<b>TOTAL</b>		<b>5.465.281 €</b>		

De nombreuses locations ou relocations ont été réalisées, ou ont pris effet, sur le trimestre parmi lesquelles :

- en matière de bureaux : 837 m<sup>2</sup> à Evry (91) reloués à Pôle Emploi, 992 m<sup>2</sup> à Toulon (83) reloués à Nice Matin et Toulon Var Technologie (6 ans fermes) et 564 m<sup>2</sup> à Paris (2<sup>ème</sup>) ;
- 11 logements à Tours (37) et une moyenne surface de périphérie à Quetigny (21) avec versement d'un droit d'entrée de 83 K€.

Les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis six trimestres.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2011 s'établit à **94,41 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

4T10	1T11	2T11	3T11
94,46 %	94,99 %	94,68 %	<b>94,41 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2011 des locaux s'établit à **92,92 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

### LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

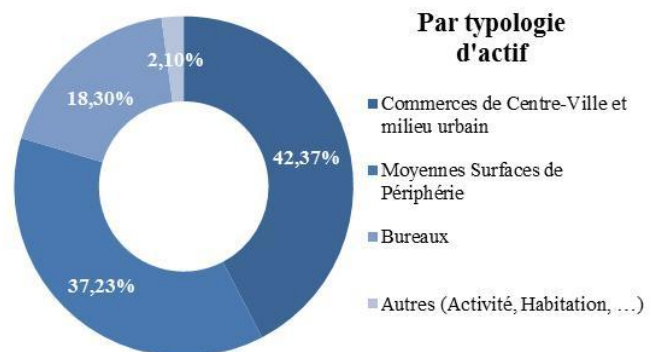
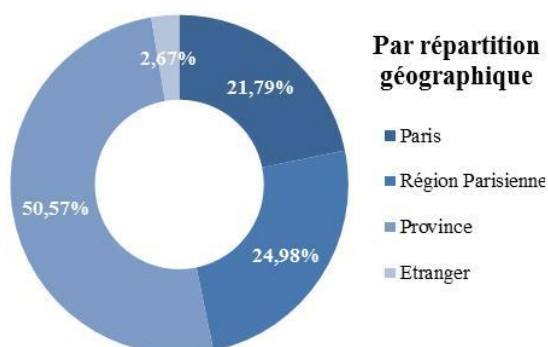
- 8 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 829 m<sup>2</sup> ;
- 4 moyenne surface de périphérie pour 3.809 m<sup>2</sup> ;
- 6 surfaces de bureaux pour 2.949 m<sup>2</sup> ;
- 11 habitations pour 736 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2011

- 24 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 7.405 m<sup>2</sup> ;
- 26 moyennes surfaces de périphérie représentant 23.847 m<sup>2</sup> ;
- 13 cellules de galerie commerciale pour 2.206 m<sup>2</sup> ;
- 28 surfaces de bureaux représentant 14.560 m<sup>2</sup> ;
- 28 appartements représentant une surface de 2.531 m<sup>2</sup>.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2011

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Les personnes physiques qui ont investi dans IMMORENTE à travers un contrat d'assurance-vie ne sont notamment pas concernées par le présent paragraphe, l'assurance-vie faisant l'objet d'une fiscalité distincte.

Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011.

### FISCALITE DES REVENUS

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 de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire (19 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011). Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 13,5 % et les verse directement à l'administration fiscale.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par de la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Jusqu'au 31 janvier 2012 :

Elles sont imposées selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière sous réserve du seuil d'exonération de 15.000 € applicable aux immeubles mais pas aux parts de SCPI. La plus-value brute bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 15 ans. Suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, l'abattement fixe de 1.000 € sur la plus-value brute est supprimé et la plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

A compter du 1<sup>er</sup> février 2012 :

L'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans sera supprimé. Il sera remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

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. Le dossier de cession devra être accompagné d'un chèque d'un montant de 119,60 € TTC établi à l'ordre de la société de gestion SOFIDY correspondant aux frais de mutation.

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

### OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

Les associés souhaitant modifier leur option pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars de l'année en cours. Il est précisé aux associés que cette option est indépendante de leur option éventuelle pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les dividendes d'actions et distributions assimilées.

### IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

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. Pour information, la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> janvier 2011 s'établit à **274,50 €**.

## INFORMATIONS DIVERSES

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

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

### MODALITES DE SORTIE

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. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **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.
- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### FRAIS DE MUTATION DE PARTS

Conformément à l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 juin 2011 de la résolution n°11, la Société de Gestion perçoit depuis le 1<sup>er</sup> octobre une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 119,60 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par dossier et non par ayant droit.

### AUTRES INFORMATIONS

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.

**Nature de la Société :**

Société Civile de Placements Immobiliers

**Visa de l'AMF délivré à la note d'information :**

SCPI N°95-13 du 7 août 1995 actualisée en novembre 2010

**Agrément de l'AMF à SOFIDY :**

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

**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 DE DEMANDE D'INFORMATION

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

✂-----

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY, renvoyez nous le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :  IMMORENTE  EFIMMO  CIFOCOMA  CIFOCOMA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....