

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°89

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2011 au 30 juin 2011 -----

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

Au cours du premier trimestre 2011, 173.826 parts nouvelles ont été souscrites et 10.525 retirées, soit une collecte brute de 53.016.930 € et une collecte nette de retraits de 50.127.818 €.

	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
Total	173.826	10.525	1.002	0	4.064.076	617.739.552	1.239.543.180

Le montant des capitaux collectés pour les 173.826 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	26.421.552 €
Prime d'émission	<u>26.595.378 €</u>
<b>Montant collecté :</b>	<b>53.016.930 €</b>

Le nombre d'associés au 31 mars 2011 est de **13.456**.

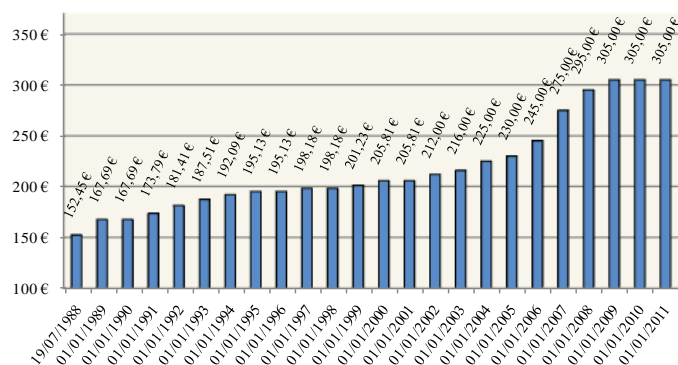
### PRIX DE LA PART

#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 18 janvier 2008, le prix de souscription de la part s'établit à 305 € et le prix de retrait à 274,50 €. Les retraits sont traités en fin de mois.

	Prix en vigueur depuis le 18 janvier 2008
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	153,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>305,00 €</b>
Commission de souscription	- 30,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>274,50 €</b>

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

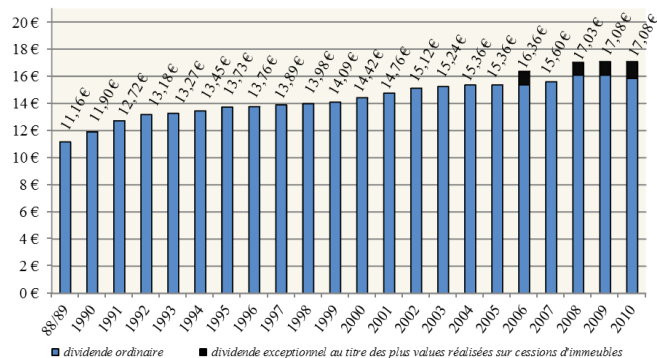


## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### 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 €		Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	3,57 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	5,22 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel :	1,24 €		25 novembre
Dividende annuel par part :	17,08 €	<b>Entre 16,48 € et 17,08 €</b>	
Rentabilité par part :	5,60 %		

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2011 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle mettra en paiement, fin avril 2011, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,51 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,51 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,50 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### 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
1T11	3,51	2,34	1,17	0	0	0
2T11						
3T11						
4T11						
<b>TOTAL</b>	<b>3,51</b>	<b>2,34</b>	<b>1,17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2011, votre société a réalisé près de 22 M€ d'investissements dans des murs de commerces de centre-ville à travers :

- un portefeuille de 20 boutiques parisiennes, dont plusieurs emplacements de premier ordre en angle de rue,
- une troisième agence bancaire Barclays à Lille, dans la continuité de l'externalisation initiée fin 2010 avec deux premières agences,
- trois boutiques en Belgique sur des artères à forte densité commerciale.

Les investissements du trimestre écoulé procurent une rentabilité immédiate moyenne de 5,5 % et sont présentés ci-dessous :

Type	Adresse	Locataires / Activité	Surface m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
CCV*	Zeelan 109 - LA PANNE (Belgique)	Malombre & Partners / Equipement de la personne	389	1.354.841 €	28/01/11
CCV*	Abdijstraat 53 - ANVERS ( Belgique)	Free Record Shop / Vente de disques	127	525.275 €	30/03/11
CCV*	79 rue Nationale - LILLE (59)	Barclays Bank PLC / Banque	355 (2)	2.295.930 € (2)	30/03/11
CCV*	rue de la Tour marché Saint-Rémy - NAMUR (Belgique)	As AD Aventure Travel / Vente d'articles de sport	821	2.084.183 €	31/03/11
Portefeuille CFPR de commerces à Paris intra- muros	53 boulevard Sébastopol - (1 <sup>er</sup> )	Kangnai / Vente maroquinerie, chaussures	292	1.906.160 €	31/03/11
	28 boulevard Sébastopol - (4 <sup>ème</sup> )	E Deal / Vente de prêt à porter	235	1.934.261 €	
	31-35 rue de Bellechasse - (7 <sup>ème</sup> )	Elitis / Vente de meubles, architecture d'intérieur	92	2.124.567 €	
	264 boulevard Saint-Germain - (7 <sup>ème</sup> )	Exkis / Commercialisation de produits pour l'habitat	83	2.020.864 €	
	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri - (8 <sup>ème</sup> )	Schmidt & Mamann / Restaurant	101	1.585.251 €	
		Risser / Achat, vente de meubles ,objets d'art	275		
	4-6 boulevard Saint-Martin - (10 <sup>ème</sup> )	Djeddaoui / Salon de thé	97	1.234.340 €	
		CNAVTS / Agence commerciale pour administration	166		
	125 avenue Parmentier - (11 <sup>ème</sup> )	Vitae / Commerce de produits de beauté	34	219.307 €	
	81-83 rue Daguerre - (14 <sup>ème</sup> )	Daguerre / Plomberie	47	345.011 €	
	58 rue Vasco de Gama - (15 <sup>ème</sup> )	Bonne / Vente de vins, liqueurs et restaurant	78	171.606 €	
	23-27 bis rue Copernic - (16 <sup>ème</sup> )	BS Protection / Commercialisation de matériel de protection	70	451.914 €	
	69 place Félix Lobligeois - (17 <sup>ème</sup> )	EF3 / Epicerie, traiteur	185	1.081.434 €	
	70 rue de la Jonquière - (17 <sup>ème</sup> )	GZTPB31 / Téléphonie, Internet, Informatique	38	213.707 €	
	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses - (18 <sup>ème</sup> )	Le Bruant / Bar, Brasserie	96	559.517 €	
44 rue Damrémont - (18 <sup>ème</sup> )	Pull Boy / Alimentation Générale	178	744.324 €		
13 rue du Poteau - (18 <sup>ème</sup> )	Halles de Montmartre / Bar	154	1.128.535 €		

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

\*CCV : Commerce de Centre-Ville

(2) Pour la quote-part Immoyente, soit 80% (portefeuille acquis en indivision avec la SCPI Sofpierre).

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 43 M€.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du premier trimestre 2011, deux actifs vacants ont été arbitrés pour un montant de 430 K et une plus-value nette globale de 120 K€ :

- une boutique de 121 m<sup>2</sup> située à Troyes (10) vacante depuis février 2010, pour un prix net vendeur 190 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 106 K€ ;
- une surface de bureaux de 148 m<sup>2</sup> située à Pavillon-sous-bois (93) vacante depuis avril 2009, pour un prix net vendeur de 240 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 13 K€.

Au 31 mars 2011, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant d'environ 3,9 millions d'euros net vendeur.

### 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 31 mars 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1.386.449 €	1.360.113 €	- 26.336 €	- 1,90 %
Relocations	321.775 €	291.494 €	-30.281 €	- 9,41 %
Désécialisations	298.746 €	315.930 €	17.184 €	+ 5,75 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2.006.970 €</b>	<b>1.967.537 €</b>	<b>- 39.433 €</b>	<b>- 1,96 %</b>
Locations		-		
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée		8.125 €		
<b>TOTAL</b>		<b>1.975.662 €</b>		

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2011 s'établit à **94,99 %**. 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.

2T10	3T10	4T10	1T11
94,29 %	94,55 %	94,46 %	<b>94,99 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2011 des locaux s'établit à **93,37 %**. 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

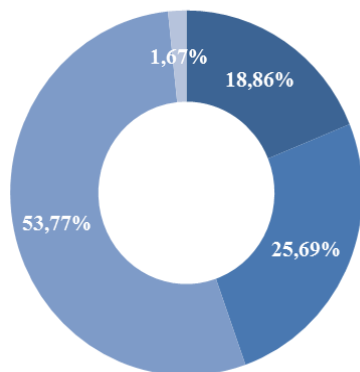
- 3 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 365 m<sup>2</sup> ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie pour 793 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de galerie et centre commercial pour 45 m<sup>2</sup>
- 4 surfaces de bureaux pour 2.478 m<sup>2</sup> ;
- 3 habitations pour 244 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2011

- 23 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 6.649 m<sup>2</sup> ;
- 25 moyennes surfaces de périphérie représentant 22.445 m<sup>2</sup> ;
- 12 cellules de galerie commerciale pour 1.321 m<sup>2</sup> ;
- 23 surfaces de bureaux représentant 13.246 m<sup>2</sup> ;
- 37 appartements représentant une surface de 3.016 m<sup>2</sup>.

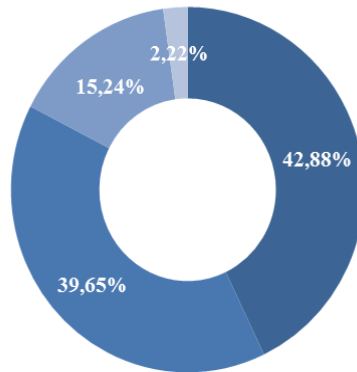
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2011

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



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Etranger



### Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes Surfaces de Périphérie
- Bureaux
- Autres (Activité, Habitation, ...)

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.

#### 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 31,3 % (dont 12,3 % au titre des prélèvements sociaux) 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 12,3 % 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 :

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. De plus, un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la plus-value nette ainsi calculée est imposée au taux de 31,3 % (dont 12,3 % 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.

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 2012.

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.

#### AUTRES INFORMATIONS

**L'Assemblée Générale annuelle** se tiendra le jeudi 9 juin 2011 à 10H à l'hôtel All Seasons à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

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, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY (IMMORENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE, CIFOcoma, CIFOcoma 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

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

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....