

# IMMORENTE

## Société Civile de Placements Immobiliers

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°77

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2008

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2008 -----

#### EDITORIAL

Chère associée, cher associé,

Vous êtes nombreux à nous demander d'indiquer dans les bulletins trimestriels d'information le montant prévisionnel du dividende annuel. J'ai le plaisir de vous annoncer que les bons résultats de votre Société nous permettent de vous informer que le dividende ordinaire d'IMMORENTE sera porté de 15,60 € par part au titre de 2007 à 16,08 € par part au titre de 2008. A ce dividende ordinaire pourra s'ajouter, si vous le décidez à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, un dividende exceptionnel d'environ 1,00 € par part net d'impôt, correspondant aux plus-values sur cession dégagées récemment.

Christian FLAMARION

#### EVOLUTION DU CAPITAL

IMMORENTE est une SCPI à capital variable.

Au cours du premier trimestre 2008, 78.153 parts nouvelles ont été souscrites et 16.483 retirées, soit une collecte nette de 18.964.220 €.

Au 31 mars 2008, la capitalisation s'établit à 865.518.935 €. Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens. Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

	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 31.12.2007					2.776.097	421.966.744	818.948.615
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	78.153	16.483	878	0	2.837.767	431.340.584	865.518.935
Total	78.153	16.483	878	0	2.837.767	431.340.584	865.518.935

Le montant des capitaux collectés pour les 78.153 parts nouvelles souscrites au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 s'établit à :

Nominal :	11.879.256 €
Prime d'émission	11.591.799 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>23.471.055 €</b>

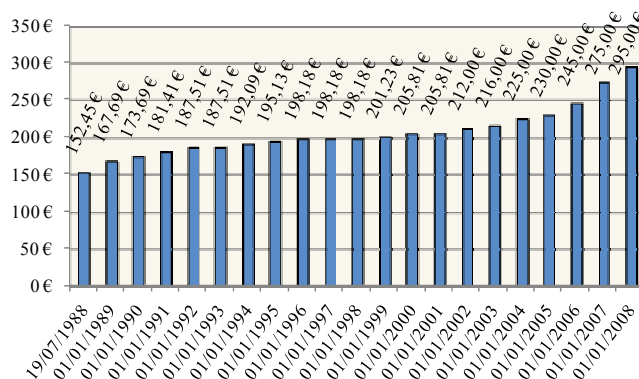
Le nombre d'associés au 31 mars 2008 s'élève à **9.437**.

#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 305 € depuis le 18 janvier 2008.

	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

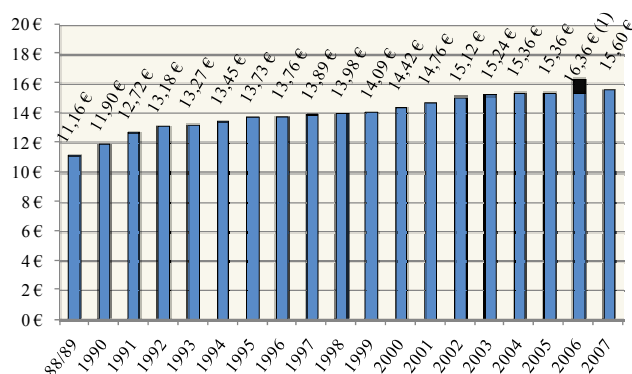
Dividende ordinaire <sup>(1)</sup>	acompte 1 <sup>er</sup> trim.	acompte 2 <sup>ème</sup> trim.	acompte 3 <sup>ème</sup> trim.	acompte 4 <sup>ème</sup> trim.	Total en €
Rappel 2007	3,45	3,51	3,51	5,13	15,60
<b>2008</b>	<b>3,51</b>	<b>3,54</b>	<b>3,57</b>	<b>5,46</b>	<b>16,08</b>
Date paiement	Avril 2008	Juillet 2008	Octobre 2008	Janvier 2009	

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2008, le premier acompte sur dividende 2008, soit au total 3,51 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,50 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,50 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Dividende ordinaire annuel prévu en 2008	16,08 €
Dividende exceptionnel prévu en 2008	Entre 0,90 € et 1,10 €
<b>Rentabilité prévisionnelle 2008 par part<sup>(2)</sup></b>	<b>Environ 5,80 %</b>

(2) dividende ordinaire et exceptionnel prévisionnel rapportés au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2008

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



(1) pour mémoire, un dividende extraordinaire de 1 € par part a été versé le 20 février 2007.

### DIVIDENDE EXERCICE 2008 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T08	2T08	3T08	4T08
Parts souscrites avant le 31 octobre 2007	3,51			
Parts souscrites en novembre 2007	2,43			
Parts souscrites en décembre 2007	1,17			
Parts souscrites en janvier 2008	0			
Parts souscrites en février 2008	0			
Parts souscrites en mars 2008	0			

## ▣ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, trois acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 5.562.488 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Magasins	Zone Commerciale de Montplain SAINT FLOUR (15)	VETIR	916	1.144.100 €	10/01/2008
Magasins	ZAI Château Gaillard BAIN DE BRETAGNE (35)	3 locataires : Réf Concept, EDB, Briac Duo's	1.908	2.119.800 €	21/02/2008
Magasins	ZAC de l'Herse CHATELLERAULT (86)	5 locataires : The phone house, Mutualité de la Vienne, Crédit Agricole, Le comptoir de Tess, Ima Jean's	1.090	2.298.588 €	VEFA signée le 26/10/2007 Locaux livrés le 25/03/2008
<b>TOTAL</b>			<b>3.914</b>	<b>5.562.488 €</b>	

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 est de 6,68 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (compromis ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 9,2 millions d'euros.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

IMMORENTE, fidèle à sa politique de gestion active de son patrimoine et de ses baux, met en œuvre des actions constantes de valorisation à moyen et long terme. A cet égard, le trimestre écoulé a permis de revaloriser certains baux et d'arbitrer un actif.

### ARBITRAGES

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, un magasin a été vendu à Chambly pour un prix net vendeur de 251.500 €. Cette cession intervient en complément de la vente d'un autre magasin préempté par la commune. La SCPI a été globalement indemnisée de façon satisfaisante sur ces deux ventes.

### GESTION LOCATIVE

Les actions entreprises par la gestion locative au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 ont notamment permis en matière de renouvellements de baux, de relocations et de déspecialisations d'augmenter les loyers en année pleine des baux concernés de 8,72 %. Ces actions sont résumées dans le tableau suivant :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2008	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	413.473 €	452.250 €	38.777 €	+ 9,38 %
Relocations	120.057 €	127.160 €	7.103 €	+ 5,92 %
Déspecialisations	30.576 €	33.868 €	3.292 €	+ 10,77 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>564.106 €</b>	<b>613.278 €</b>	<b>49.172 €</b>	<b>+ 8,72 %</b>
Locations		1.000 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		2.000 €		
<b>TOTAL</b>		<b>616.278 €</b>		

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2008 s'établit à **95,15 %**.

Le taux d'occupation financier des locaux traduit le degré de remplissage des immeubles. Il est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T07	3T07	4T07	1T08
95,55 %	96,23 %	95,39 %	<b>95,15 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2008 des locaux s'établit à **93,60 %**.

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 RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

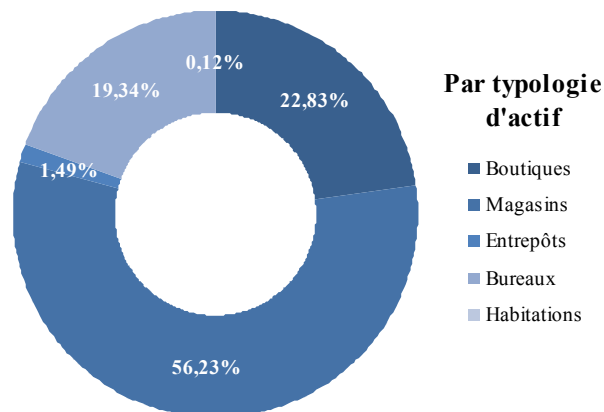
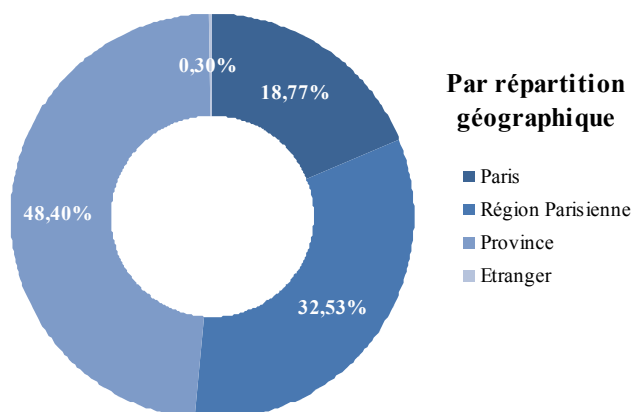
- 2 unités de bureaux pour 251 m<sup>2</sup> à Nogent-sur-Marne ;
- 1 boutique de 66 m<sup>2</sup> à Lésigny ;
- 2 boutiques à Paris représentant 93 m<sup>2</sup> ;
- 1 boutique de 89 m<sup>2</sup> à Villejust.

### LOCAUX VACANTS

- 12 boutiques représentant 1.245 m<sup>2</sup> (dont une est en cours de vente) ;
- 22 unités de bureaux représentant 16.290 m<sup>2</sup> (dont deux sont en cours de vente) ;
- 23 magasins représentant une surface de 17.644 m<sup>2</sup> (dont six sont en cours de vente) ;
- 18 appartements représentant une surface de 1.589 m<sup>2</sup>, suite principalement à l'acquisition du portefeuille Béryl.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2008

(par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007 ou, à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## FISCALITE

Les personnes physiques qui ont investi dans IMMORANTE à travers un contrat d'assurance-vie ne sont pas concernées par le présent paragraphe « Fiscalité », 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 essentiellement de deux sortes :

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

Pour les **revenus fonciers**, 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... le revenu foncier net à déclarer étant déterminé par la société de gestion.

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire 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 perçus par la SCPI sur certificats de dépôt. Ils sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 29 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélève, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 11 % 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 :

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. Le montant remboursé à l'associé qui se retire est alors égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Dans tous les cas, le montant de cet impôt est calculé 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 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<sup>er</sup> janvier 2005.

### OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

La date limite de l'option pour le prélèvement libératoire en 2008 a été fixée au 31 mars 2008. Les associés, qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2009 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2009.

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 2009.

### 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 2008 s'établissait à 265,50 €.

## 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 :

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. 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.

### AUTRES INFORMATIONS DU TRIMESTRE

**L'Assemblée Générale annuelle** se tiendra le Jeudi 5 juin 2008 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 IMMORANTE 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 janvier 2008

**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