

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°83

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2009

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2009 -----

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

Au cours du troisième trimestre 2009, 96.316 parts nouvelles ont été souscrites et 12.591 retirées, soit une collecte nette de 25.920.151 € en forte hausse par rapport au trimestre précédent. Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

	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 31.12.2008					2.985.017	453.722.584	910.430.185
1 ^{er} trimestre 2009	42.217	25.203	859	0	3.002.031	456.308.712	915.619.455
2 ^{ème} trimestre 2009	62.552	16.606	830	0	3.047.977	463.292.504	929.632.985
3 ^{ème} trimestre 2009	96.316	12.591	90	0	3.131.702	476.018.704	955.169.100
Total	201.085	54.400	1.779	0	3.131.702	476.018.704	955.169.100

Le montant des capitaux collectés pour les 96.316 parts nouvelles souscrites au cours du troisième trimestre 2009 s'établit à :

Nominal :	14.640.032 €
Prime d'émission	14.736.348 €
Montant collecté :	29.376.380 €

Le nombre d'associés au 30 septembre 2009 est de **10.332**.

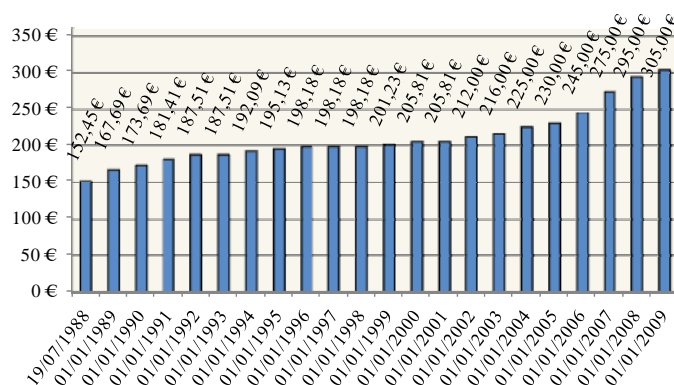
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 18 janvier 2008, le prix de souscription de la part s'établit à 305 € et le prix de retrait à 274,50 €

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

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER



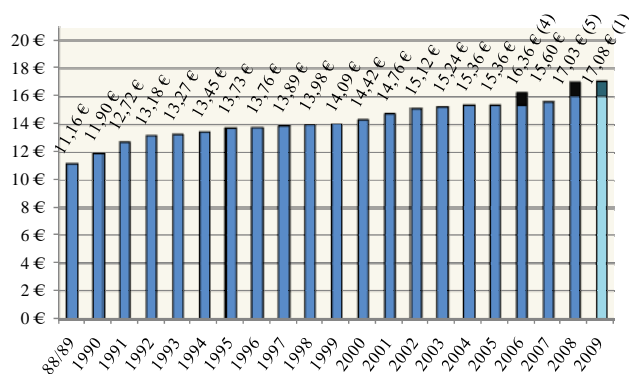
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2008	2009	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre :	3,51 €	3,51 €	Fin avril 2009
Acompte 2 ^{ème} trimestre :	3,54 €	3,54 €	Fin juillet 2009
Acompte 3 ^{ème} trimestre :	3,57 €	3,57 €	Fin octobre 2009
Acompte 4 ^{ème} trimestre :	5,46 €	5,46 €⁽¹⁾	Fin janvier 2010
5 ^{ème} acompte exceptionnel ⁽²⁾ :	0,95 €	1,00 €⁽¹⁾	Décembre 2009
Dividende annuel :	17,03 €	17,08 €⁽¹⁾	
Rentabilité par part ⁽³⁾ :	5,58 %	5,60 %⁽¹⁾	

- (1) données prévisionnelles pour l'exercice 2009 ;
 (2) prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles ;
 (3) dividende ordinaire et exceptionnel prévisionnel rapportés au prix de souscription actuel.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



- (4) un dividende extraordinaire de 1 € par part a été versé le 20 février 2007 au titre des plus-values réalisées sur cessions.
 (5) un dividende extraordinaire de 0,95 € par part a été versé le 14 novembre 2008 au titre des plus-values réalisées sur cessions.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2009, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,57 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,55 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,54 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2009 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T09	2T09	3T09	4T09
Parts souscrites avant le 31 octobre 2008	3,51	3,54	3,57	
Parts souscrites en novembre 2008	2,43	3,54	3,57	
Parts souscrites en décembre 2008	1,17	3,54	3,57	
Parts souscrites en janvier 2009	0	3,54	3,57	
Parts souscrites en février 2009	0	2,36	3,57	
Parts souscrites en mars 2009	0	1,18	3,57	
Parts souscrites en avril 2009		0	3,57	
Parts souscrites en mai 2009		0	2,38	
Parts souscrites en juin 2009		0	1,19	
Parts souscrites en juillet 2009			0	
Parts souscrites en août 2009			0	
Parts souscrites en septembre 2009			0	

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2009, des acquisitions ont été réalisées pour un montant de 12.285.940 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre-ville	Rue Auguste Kerven BREST (29)	SPAR (Groupe CASINO) / Supermarché	594	827.190 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	18 rue Foch FERE CHAMPENOISE (51)	PETIT CASINO / Supermarché	240	224.800 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	Avenue de la Côte Radieuse CANET EN ROUSSILLON (66)	PETIT CASINO / Supermarché	115	276.080 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	2 avenue Salvator Allende VILLEURBANNE (69)	PETIT CASINO / Supermarché	210	321.840 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	548 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny SIX FOURS LES PLAGES (83)	PETIT CASINO / Supermarché BOUCHERIE DEROCHE / Boucherie	161 63	491.700 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	Boulevard Bir Hakeim et Fenelon TOULON (83)	PETIT CASINO / Supermarché	85	144.000 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	Rue André Malraux VARENNES VAUZELLES (58)	PETIT CASINO / Supermarché VAUZELLES FLEURS / Fleuriste Lacour Françoise / Mercerie	238 52 36	431.160 €	09/07/2009
Moyenne Surface de Périphérie	La Fosse Fondue ROINVILLE SOUS AUNEAU (28)	LEADER PRICE / Supermarché LAVO'JET / Station de lavage	1.570 68	1.413.950 €	09/07/2009
Moyenne Surface de Périphérie	ZAC du Plateau Guiguette ETAMPES (91)	ORCHESTRA / Prêt-à-porter CAMAIEU / Prêt-à-porter	467 247	1.039.820 €	23/07/2009
Commerce de centre-ville	85/95 quai de la Gare PARIS (13 ^{ème})	TRUFFAUT / Jardinerie	3.606	7.115.400 €	30/09/2009
TOTAL			7.752	12.285.940 €	

La rentabilité immédiate de ces investissements hors magasin Truffaut est de 7,59 % (7,82 % si l'on inclut les frais de gérance pour les actifs SPAR, PETIT CASINO et LEADER PRICE). S'agissant du magasin Truffaut, le loyer est progressif sur 5 ans (370 K€/ 400 K€/ 440 K€/ 480 K€/ 500 K€), puis variable en fonction du chiffre d'affaires (4,5 % du CA HT) à compter de 2013.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 60,1 millions d'euros. Ces engagements sont principalement assis sur des opérations d'externalisation de la part de grandes enseignes, avec notamment 3 nouveaux actifs CASINO.

VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Au cours du troisième trimestre 2009, un portefeuille de trois moyennes surfaces de périphérie a été arbitré :

- deux magasins d'une surface respective de 1.260 m² et 1.187 m² situés avenue Charles de Gaulle à Champagne-au-mont-d'Or (69) pour un prix net vendeur de 3.650.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 1.378.932 €
- un magasin d'une surface de 230 m² à Givors (69) pour un prix net vendeur de 550.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 255.836 €

Au total, depuis le début de l'exercice, les arbitrages réalisés se résument de la manière suivante :

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/08
Arbitrages réalisés du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2009	9.197.900 €	3.716.767 €	- 4,94 %

Au 30 septembre 2009, votre SCPI s'est par ailleurs engagée à céder (promesses ou engagements fermes signés) d'autres actifs (magasins de périphérie et bureaux) pour un montant d'environ 14,2 millions d'euros net vendeur, devant permettre de dégager de nouvelles et importantes plus-values.

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours des trois premiers trimestres 2009 en matière de renouvellements de baux, de relocations et de déspecialisations ont notamment permis d'augmenter les loyers en année pleine des baux concernés de 2,48 % hors indexation et de percevoir des indemnités ou droits d'entrée à hauteur de 373 K€. Ces actions sont résumées dans le tableau suivant :

Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2009	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1.446.188 €	1.558.791 €	112.603 €	+ 7,79 %
Relocations	2.184.966 €	2.127.445 €	- 57.521 €	- 2,63 %
Déspecialisations	307.574 €	350.034 €	42.460 €	+13,80 %
SOUS-TOTAL	3.938.728 €	4.036.270 €	97.542 €	+ 2,48 %
Locations		2.800 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		372.564 €		
TOTAL		4.411.634 €		

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2009 s'établit à **95,00 %**.

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

4T08	1T09	2T09	3T09
93,63 %	94,15 %	94,10 %	95,00 %

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2009 des locaux s'établit à **92,30 %**.

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

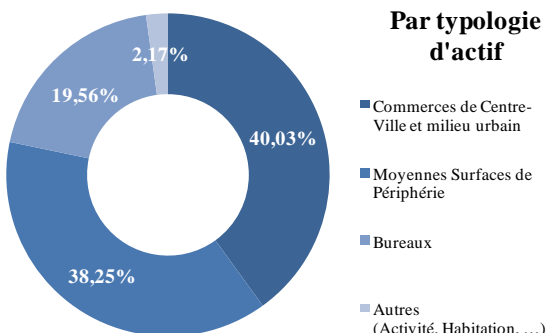
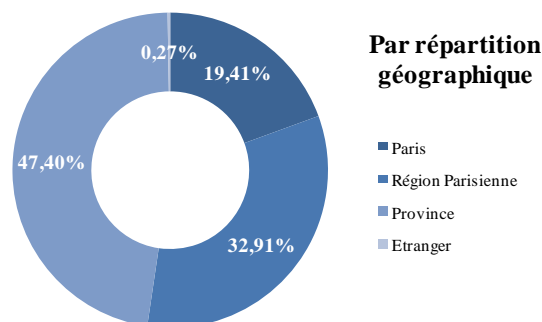
- 5 commerces de centre-ville et milieu urbain pour 337 m² ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie pour 2.194 m² ;
- 3 ensembles de bureaux pour 537 m² ;
- 1 appartement pour 130 m² ;

LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2009

- 25 commerces de centre-ville et milieu urbain représentant 7.086 m² ;
- 21 moyennes surfaces de périphérie représentant 18.817 m² ;
- 2.365 m² de galeries marchandes ou centre commerciaux ;
- 22 unités de bureaux représentant 10.644 m² ;
- 14 appartements représentant une surface de 1.152 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2009

(par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2008 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



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, 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 microfiscier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'exécède 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 30,1 % depuis le 1^{er} janvier 2009 pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélève, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

FISCALITE 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.

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 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 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} 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.

La plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 28,1 % depuis le 1^{er} janvier 2009.

OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

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 ne souhaitent plus en bénéficier, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2009.

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^{er} janvier 2009 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 :

- **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^{er} 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

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.

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

Nature de la Société :

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

Agrément de l'AMF à SOFIDY :

Siège social :

Responsable de l'information :

Société Civile de Placements Immobiliers

SCPI N°95-13 du 7 août 1995 actualisée en janvier 2008

GP N° 0700042 du 10 juillet 2007

303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

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 (IMMORANTE, EFIMMO, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

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

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :