

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°87

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 décembre 2010 -----

En raison de la croissance trop forte de la collecte, la Société de Gestion a pris et continuera à prendre des mesures visant à la ralentir. En particulier, depuis le 11 octobre 2010, la Société de Gestion limite la détention totale à 328 parts. Merci à toutes et à tous de bien vouloir respecter ces dispositions.

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

Au cours du troisième trimestre 2010, 175.297 parts nouvelles ont été souscrites et 15.132 retirées, soit une collecte brute de 53.465.585 € et une collecte nette de retraits de 49.311.851 €. 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 31.12.2009					3.250.910	494.138.320	991.527.550
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	150.788	16.986	561	0	3.384.712	514.476.224	1.032.337.160
2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	170.239	16.396	185	0	3.538.555	537.860.360	1.079.259.275
3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	175.297	15.132	606	0	3.698.720	562.205.440	1.128.109.600
Total	496.324	48.514	1.352	0	3.698.720	562.205.440	1.128.109.600

Le montant des capitaux collectés pour les 175.297 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	26.645.144 €
Prime d'émission	26.820.441 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>53.465.585 €</b>

Le nombre d'associés au 30 septembre 2010 est de **12.063**.

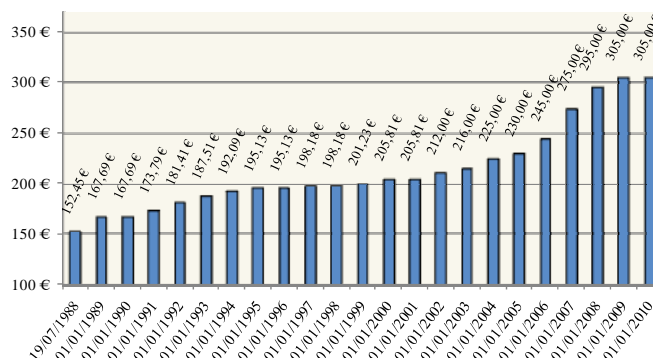
### PRIX DE LA PART

#### 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 €. Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

	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

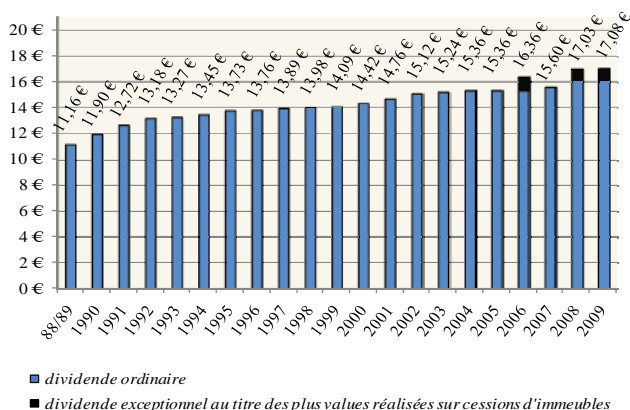


## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2009	Prévision 2010	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 :	5,46 €		Fin janvier
5 <sup>ème</sup> acompte exceptionnel :	1,00 €		
Dividende annuel par part :	17,08 €	<b>Entre 16,60 € et 17,08 €</b>	
Rentabilité par part :	5,60 %	<b>5,44 % - 5,60 %</b>	

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2010, 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 3,56 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2010 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T10	2T10	3T10	4T10
Parts souscrites avant le 31 octobre 2009	3,51	3,54	3,57	
Parts souscrites en novembre 2009	2,34	3,54	3,57	
Parts souscrites en décembre 2009	1,17	3,54	3,57	
Parts souscrites en janvier 2010	0	3,54	3,57	
Parts souscrites en février 2010	0	2,36	3,57	
Parts souscrites en mars 2010	0	1,18	3,57	
Parts souscrites en avril 2010		0	3,57	
Parts souscrites en mai 2010		0	2,38	
Parts souscrites en juin 2010		0	1,19	
Parts souscrites en juillet 2010			0	
Parts souscrites en août 2010			0	
Parts souscrites en septembre 2010			0	

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2010, votre société a investi 33.336.340 € frais inclus, essentiellement en murs de commerce. La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,86 %.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerces de centre ville / Bureaux	16 rue de la République ORLEANS (45)	FNAC / Produits culturels	2.562	11.286.220 €	12/07/2010
		Médéric / Mutuelle	164		
		Réseau Ferré de France / Ferroviaire	472		
		Atisreal (BNP) / Agence immobilière	142		
		Devred / Prêt à porter	212		
		Merillac (SFR) / Téléphonie	125		
		Jeff de Bruges / Chocolatier	109		
Moyenne surface de périphérie	Chemin de Compans ZAC des Sablons CLAYE SOUILLY (77)	Jardi Claye (Jardiland) / Jardinerie Jardins de Gally / Jardinerie	3.694 512	5.091.046 €	20/07/2010
Moyenne surface de périphérie	1 rue Fromenteau GOMETZ LE CHATEL (91)	Jardi Gometz (Jardiland) / Jardinerie	3.423	3.695.406 €	20/07/2010
Moyenne surface de périphérie	Lotissements Les Mériels FLINS SUR SEINE (78)	Jardi Flins (Jardiland) / Jardinerie	5.482	4.874.590 €	21/07/2010
Moyenne surface de périphérie	232 allée des 4 Chemins LA GARDE (83)	Jardi Toulon (Jardiland) / Jardinerie	2.124	3.792.910 €	21/07/2010
Commerce de centre ville	4 rue Louis Pasteur SARREGUEMINES (57)	Marc Orian / Bijouterie	55	1.266.670 €	30/07/2010
		Jennifer / Prêt à porter	687		
		Le Crousty Addy / Restauration	57		
Commerce de centre ville	Square de la Commune de Paris TRAPPES (78)	La Poste	372	750.000 €	15/09/2010
Commerce de centre ville	50-54 avenue du Général de Gaulle LE MANS (72)	ADJO / Meubles	612	1.708.000 €	24/09/2010
		Eden Park / Prêt à porter	205		
		Ouest Voyage / Agence de voyages	209		
Commerce de centre ville	59 avenue de Versailles PARIS (16 <sup>ème</sup> )	Interiors / Equipement de la maison	137	871.500 €	30/09/2010
<b>TOTAL</b>			<b>21.355</b>	<b>33.336.340 €</b>	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 150 millions d'euros.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

## ARBITRAGES

- Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, 12 actifs ont été arbitrés pour un montant de 7,9 millions d'euros et une plus value nette globale de 2,5 millions d'euros :
- deux moyennes surfaces de périphérie totalisant 1.009 m<sup>2</sup> situées à Denain (59), pour un prix net vendeur de 469.350 € (dans le cadre d'une préemption) dégageant une plus value nette de fiscalité de 45.526 €;
  - un ensemble de trois moyennes surfaces de périphérie totalisant 2.166 m<sup>2</sup>, situées à La Ville du Bois et Monthléry (91) pour un prix net vendeur de 2.400.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 698.890 €;
  - deux moyennes surfaces de périphérie d'une surface totale de 1.500 m<sup>2</sup>, situées à Sartrouville (78) pour un prix net vendeur de 2.300.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 812.761 €;
  - une moyenne surface de périphérie d'une surface de 650 m<sup>2</sup>, située à Essey les Nancy (54) pour un prix net vendeur de 500.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 72.771 €;
  - deux moyennes surfaces de périphérie totalisant 1.368 m<sup>2</sup>, situées à Ostwald (67) pour un prix net vendeur de 1.500.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 620.175 €;
  - une moyenne surface de périphérie de 520 m<sup>2</sup>, vacante depuis mai 2008, située à Fontaine le Comte (86) pour un prix net vendeur de 245.000 € dégageant une moins value de 25.053 €;
  - un ensemble de bureaux de 188 m<sup>2</sup>, situé à Montrouge (92) pour un prix net vendeur de 469.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 245.036 €

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	Ecart prix de vente comparé aux valeurs d'expertise au 31/12/09
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2010	15.877.260 €	4.688.837 €	+5,64 %

Au 30 septembre 2010, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs (magasins de périphérie et bureaux) pour un montant d'environ 17 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 30 septembre 2010	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	5.014.357 €	4.813.050 €	- 201.307 €	- 4,01 %
Relocations	1.446.809 €	1.468.266 €	21.457 €	+ 1,48 %
Déspecialisations	148.038 €	156.013 €	7.975 €	+ 5,39 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>6.609.204 €</b>	<b>6.437.329 €</b>	<b>- 171.875 €</b>	<b>- 2,60 %</b>
Locations		12.000 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		356.500 €		
<b>TOTAL</b>		<b>6.805.829 €</b>		

Dans un contexte général difficile (locataires plus ou moins affectés par la crise économique, baisse des indices servant à réviser les loyers, négociations sur certains loyers...), votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à limiter l'impact de ce contexte sur les revenus de la SCPI. La variation des loyers présentée dans le tableau ci-dessus s'améliore par rapport au trimestre précédent, compte tenu notamment du renouvellement d'un bail rue de Rennes à Paris entraînant une hausse du loyer annuel de 130.243 €

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2010 s'établit à **94,55 %**. 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.

4T09	1T10	2T10	3T10
94,57 %	94,19 %	94,29 %	<b>94,55 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2010 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

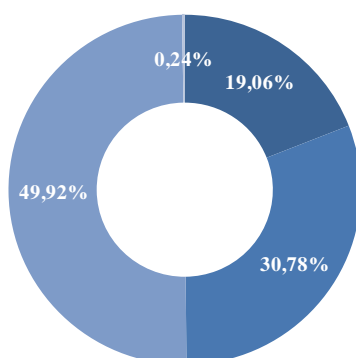
- 4 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 513 m<sup>2</sup> ;
- 2 moyennes surfaces de périphérie pour 640 m<sup>2</sup> ;
- 3 surfaces de bureaux pour 1.157 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2010

- 28 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 7.831 m<sup>2</sup> ;
- 23 moyennes surfaces de périphérie représentant 20.560 m<sup>2</sup> ;
- 10 cellules de galerie commerciale pour 2.238 m<sup>2</sup> ;
- 28 surfaces de bureaux représentant 17.357 m<sup>2</sup> ;
- 13 appartements représentant une surface de 1.249 m<sup>2</sup>.

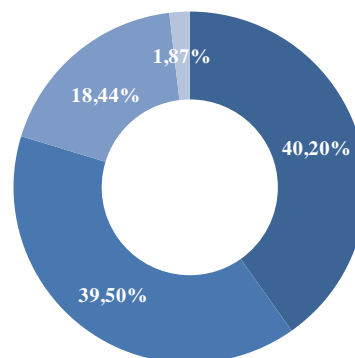
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2010

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2009 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, ...)

Les informations ci-dessous seront très certainement modifiées à l'occasion du vote de la loi de finance 2011. Nous ne manquerons pas de vous faire part des nouvelles mesures dans nos prochains bulletins.

Les personnes physiques qui ont investi dans **IMMORENTE** 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 de deux catégories :

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

Pour les **revenus fonciers**, suite à la suppression en 2006 de l'abattement forfaitaire de 14 %, le revenu foncier 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** 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 % (dont 12,1 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

### FISCALITE 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.

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<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.

La plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 28,1 % depuis le 1<sup>er</sup> 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 2011 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2011. 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 2011.

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 2010 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

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.

<b>Nature de la Société :</b>	Société Civile de Placements Immobiliers
<b>Visa de l'AMF délivré à la note d'information :</b>	SCPI N°95-13 du 7 août 1995 actualisée en janvier 2008
<b>Agrément de l'AMF à SOFIDY :</b>	GP N° 07000042 du 10 juillet 2007
<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

### 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) : .....