

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°88

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier 2011 au 31 mars 2011 -----

Toute l'équipe de Sofidy est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

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

Au cours du quatrième trimestre 2010, 214.790 parts nouvelles ont été souscrites et 12.735 retirées, soit une collecte brute de 65.510.950 € et une collecte nette de retraits de 62.015.193 €

	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 ^{er} trimestre 2010	150.788	16.986	561	0	3.384.712	514.476.224	1.032.337.160
2 ^{ème} trimestre 2010	170.239	16.396	185	0	3.538.555	537.860.360	1.079.259.275
3 ^{ème} trimestre 2010	175.297	15.132	606	0	3.698.720	562.205.440	1.128.109.600
4 ^{ème} trimestre 2010	214.790	12.735	560	0	3.900.775	592.917.800	1.189.736.375
Total	711.114	61.249	1.912	0	3.900.775	592.917.800	1.189.736.375

Le montant des capitaux collectés pour les 214.790 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	32.648.080 €
Prime d'émission	32.862.870 €
Montant collecté :	65.510.950 €

Le nombre d'associés au 31 décembre 2010 est de **12.825**.

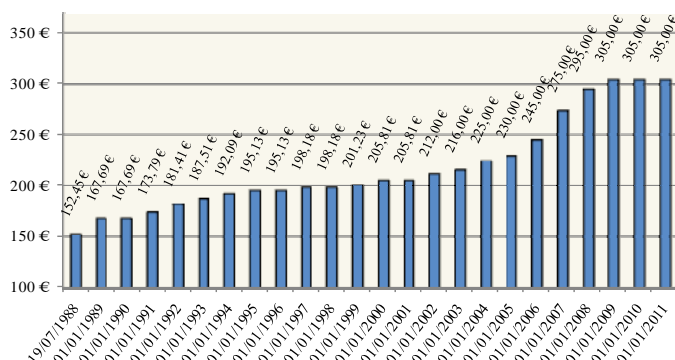
PRIX DE LA PART

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 €
Prix de souscription	305,00 €
Commission de souscription	- 30,50 €
Prix de retrait	274,50 €

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

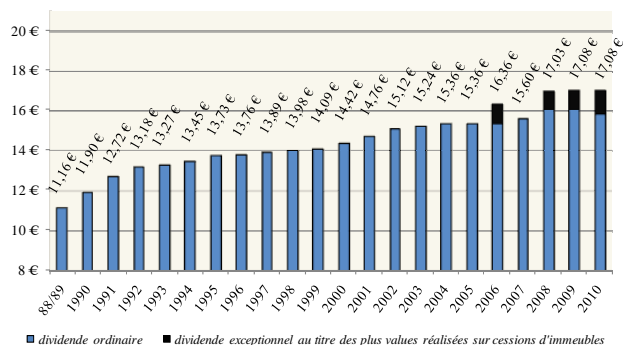


DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2009	2010	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre :	3,51 €	3,51 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre :	3,54 €	3,54 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre :	3,57 €	3,57 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre :	5,46 €	5,22 €	Fin janvier
5 ^{ème} acompte exceptionnel :	1,00 €	1,24 €	25 novembre
Dividende annuel par part :	17,08 €	17,08 €	
Rentabilité par part :	5,60 %	5,60 %	

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2011, le quatrième et dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,22 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,20 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,18 € 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 €) selon la date de souscription														
	avant le 31/10/09	Nov-09	Dec-09	Jan-10	Fev-10	Mar-10	Avr-10	Mai-10	Juin-10	Jui-10	Aou-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dec-10
1T10	3,51	2,34	1,17	0	0	0									
2T10	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	0	0	0						
3T10	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	0	0	0			
4T10	5,22	5,07	4,92	4,77	4,63	4,49	4,35	4,22	4,09	3,96	2,64	1,32	0	0	0
TOTAL	15,84	14,52	13,20	11,88	10,56	9,24	7,92	7,79	7,66	3,96	2,64	1,32	0	0	0

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2010, votre société a réalisé plus de 160 M€ d'investissements (certaines opérations engagées plus tôt dans l'année n'ayant été signées qu'en fin d'exercice). Ces nombreux investissements ont porté essentiellement sur des murs de commerces loués à des locataires de grande qualité (Casino, Monoprix, H&M, Darty, Barclays...) et se situent majoritairement en centre-ville. La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,43 %. Les investissements du trimestre écoulé sont présentés ci-dessous :

Acquisitions	Situation	Type - locataires	Surface en m ² (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Dates acquisition
Immeuble entier constitué de locaux commerciaux, d'appartements et de parkings	1 – 3 rue de Bordeaux 14 place Jean Jaurès Tours (37)	7 commerces dont H&M (1.548 m ²), Bershka France (635 m ²)... 52 appartements / 66 parkings	3.001 3.746 ⁽²⁾	19.975.200 €	01/10/2010
Série d'acquisitions de boutiques en Belgique	Anvers et sa périphérie, Namur, Knokke Heist	10 boutiques de centre-ville (entre 100 et 400 m ²)	2.153	12.848.629 €	Oct-10 Nov-10
Portefeuille Sérénité – commerces de centre-ville (emplacements « n°1 »)	Villes taille moyenne en région parisienne et province : Melun, Saint-Etienne, Dieppe, Mâcon...	23 commerces (4 vacants) dont LCL, Burton, Bouygues Telecom 4 appartements	4.797 458	17.721.058 €	21/10/2010
Galerie de Centre Commercial	ZAC de la Guenaudière Fougères (35)	19 commerces (1 vacant) dont Marionnaud, France Telecom...	2.726	11.305.600 €	01/12/2010
Portefeuille Kadéco - boutiques parisiennes et une surface de bureaux	Av. du Maine (14 ^{ème}), rue Cadet (9 ^{ème}), Cambronne (15 ^{ème}), la Fontaine, Belles Feuilles (16 ^{ème}) et rue des Dames (17 ^{ème})	6 commerces dont Cristal Zen (soin / bien-être), La Maison du Convertible 1 bureau rue Belles Feuilles (Lafarge)	431 144	3.896.000 €	02/12/2010
Commerce de centre-ville	Pl. du Colombier - Rennes (35)	Monoprix	4.826	10.271.000 €	03/12/2010
Agences bancaires Barclays ⁽³⁾	Rue du Fbg St Honoré, Paris (8 ^{ème}) Av. Edouard VII, Biarritz (64)	2 agences bancaires Barclays	664 ⁽³⁾ 727 ⁽³⁾	7.152.880 € ⁽³⁾	17/12/2010
Casino 4 - Portefeuille de supermarchés du groupe Casino	Grandes et moyennes villes de province : Toulon, Montpellier, Montbéliard, Bourg-en-Bresse...	14 supermarchés (4 Casino, 7 Leader Price, 2 Spar, 1 Lidl) 12 commerces annexes	27.619	31.794.293 €	23/12/2010
Casino 5 - Portefeuille de galeries commerciales	Région PACA (Marseille, Aix- en-Provence, Toulon, La Napoule...)	1 grande surface bricolage (Weldom) 1 Cafétéria Casino 1 surface de bureaux (Pôle Emploi) 45 commerces (4 vacants)	2.707 777 500 3.782	17.839.806 €	23/12/2010
Casino 6 - Portefeuille de supermarchés et hypermarché Casino	Villes taille moyenne de région parisienne et province : Briançon, Cesson, Auriol...	1 hypermarché Géant et 1 Cafétéria Casino à Briançon 4 supermarchés Casino	5.746 8.912 724	20.090.919 €	23/12/2010
Casino 7 - Portefeuille de baux à construction / moyennes surfaces de périphérie	Rennes / Saint-Grégoire (35) Angoulême (16)	5 commerces dont Darty, Quick... Cicobail	5.503 495	5.525.547 €	23/12/2010
Divers	Paris 10 ^{ème} – rue Fb Poissonnière Lannion (22) – bd Lafayette Tourcoing (59) – rue de Lille	1 commerce de centre ville 1 moyenne surface de périphérie 1 boutique et 6 appartements	71 455 388	2.005.013 €	10/12/2010 14/12/2010 27/12/2010
TOTAL			81.350	160.425.745 €	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

(2) Surfaces hors parkings

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

Vous retrouverez la liste exhaustive des investissements du quatrième trimestre dans le prochain rapport annuel d'Immorente.
 A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 24 M€

VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Au cours du 4^{ème} trimestre 2010, trois actifs ont été arbitrés pour un montant de 9 millions d'euros et une plus-value nette globale de 2,1 M€:
 - une galerie commerciale de 6.561 m², située à Arras (52) pour un prix net vendeur de 8.200.000 € et dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1.616.029 €;
 - deux appartements de 40 m² et 89 m² situés à Paris (9^{ème} et 10^{ème}), pour des prix net vendeur respectifs de 260.000 € et 495.000 €, dégageant respectivement une plus-value nette de fiscalité de 172.749 € et 353.561 €

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	Ecart prix de vente comparé aux valeurs d'expertise au 31/12/09
Arbitrages réalisés du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	24.832.260 €	6.268.160 €	+4,39 %

Au 31 décembre 2010, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant d'environ 4 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 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	5.313.747 €	5.080.877 €	- 232.870 €	- 4,38 %
Relocations	1.965.319 €	1.916.492 €	-48.827 €	-2,48 %
Déspecialisations	148.038 €	156.013 €	7.975 €	+ 5,39 %
SOUS-TOTAL	7.427.104 €	7.153.382 €	- 273.722 €	- 3,69 %
Locations		12.000 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		372.500 €		
TOTAL		7.537.882 €		

Dans un contexte économique général qui reste morose, votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à optimiser les revenus de la SCPI (limiter l'impact des négociations sur certains loyers, agir pour un taux d'occupation le meilleur possible...).

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2010 s'établit à **94,46 %**. 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.

1T10	2T10	3T10	4T10
94,19 %	94,29 %	94,55 %	94,46 %

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2010 des locaux s'établit à **93,00 %**. 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

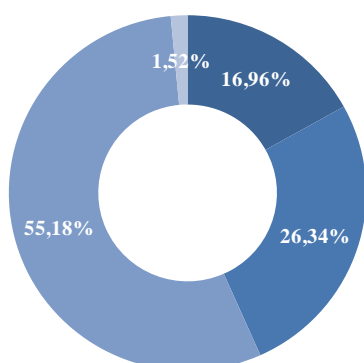
- 4 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 397 m² ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie pour 2.193 m² ;
- 1 surface de bureaux pour 2.478 m² ;
- 2 habitations pour 191 m².

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2010

- 25 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 7.144 m² ;
- 24 moyennes surfaces de périphérie représentant 21.928 m² ;
- 7 cellules de galerie commerciale pour 1.013 m² ;
- 30 surfaces de bureaux représentant 15.506 m² ;
- 33 appartements représentant une surface de 2.826 m².

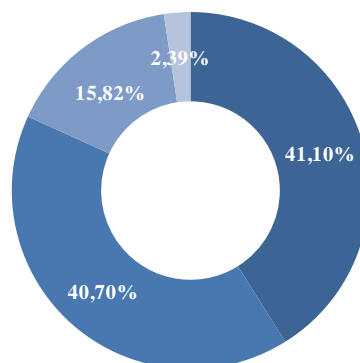
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

(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, ...)

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^{er} 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^{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. A compter du 1^{er} 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 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^{er} 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. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Appel à candidature :

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 9 juin 2011, le tiers du Conseil de Surveillance sera mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1er mars 2011.

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

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, SOFIERRE, CIFOcoma, CIFOcoma 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

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

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :