



8 rue d'Alsace Lorraine - TOULOUSE (31)



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN D'INFORMATION N°6

1<sup>er</sup> trimestre 2013

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2013 au 30 juin 2013

## ➤ EVOLUTION DU CAPITAL – IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe

### CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2012 :

Valeur nominale :	200,00 €
Dernier prix de souscription :	250,00 €
Capital social :	12 500 000,00 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription) :	15 625 000,00 €
Nombre d'associés :	130
Nombre de parts :	62 500

Afin de poursuivre le développement de votre SCPI au travers d'acquisitions de commerces de centre-ville, la Société de Gestion envisage, en concertation avec le Conseil de Surveillance, de procéder prochainement à une nouvelle augmentation de capital.

## ➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

### ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Il n'existe à ce jour aucune demande de cession de parts.

### CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir :

- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.
- des frais de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 119,60 € TTC) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits et perçus par la Société de Gestion.

### MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS D'INFORMATION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de IMMORENTE 2 sont consultables sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) rubrique Produits / SCPI.

Vous pouvez par ailleurs retrouver le bulletin trimestriel d'information, les statuts et la note d'information sur le site internet de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)), dans l'onglet « Produits » - « Documents téléchargeables ».

## ➤ PERFORMANCES FINANCIERES

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	6,60	NC
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	250,00	NC
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	2,64%	NC
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	240,00	250,00
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	250,00	NC
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part :</b>	+ 4,17 %	NC

IMMORENTE 2 ayant été créée récemment (juillet 2011), la Société de Gestion ne communique pas encore sur le taux de rendement interne (TRI) de la SCPI qui constitue un indicateur de performance sur le long terme.



Société de Gestion

Tél. 01 69 87 02 00 – fax 01 69 87 02 01 – [www.Sofidy.com](http://www.Sofidy.com)

## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le profil de performance de la SCPI est orienté vers une appréciation régulière du prix de la part et une politique de distribution de dividendes plus modeste que la moyenne du secteur.

	2012	2013	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	-	1,65 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €		Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,30 €		Fin janvier
Dividende annuel par part	6,60 €	Entre 6,60 € et 7,60 €	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	2,64 %		

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2013 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2013, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 1,65 € pour une part de pleine jouissance, ou 1,65 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 1,65 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1er janvier 2013).

(1) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## ➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Conformément à ses objectifs d'investissement, IMMORENTE 2 mène une politique d'acquisition très mutualisée à tous niveaux (taille des acquisitions, emplacements, locataires...). Elle privilégie les murs de commerces de centre-ville dans des rues à forte densité commerciale à Paris, en région et, à titre accessoire, à l'étranger.

Les acquisitions du trimestre s'élèvent à 5,7 millions d'euros et ont porté sur :

- un commerce de centre-ville situé rue Saint Jean au Touquet (62), loué à l'enseigne STEFANEL, pour un montant de 0,6 million d'euros ;
- un commerce de centre-ville situé rue de l'Hôpital à Rouen (76), loué à un salon de coiffure Jean-Louis David, pour un montant de 0,4 million d'euros ;
- un commerce de centre-ville situé 50-52 rue du 6 Juin à Flers (61), loué à l'enseigne de parfumerie DOUGLAS, pour un montant de 0,3 million d'euros ;
- un commerce de centre-ville situé rue Sainte Catherine à Bordeaux (33), loué à une parfumerie MARIONNAUD, pour un montant de 1,0 million d'euros ;
- un commerce de centre-ville situé à l'angle de la place Sainte-Anne et de la rue de la Motte Fablet à Rennes (35), loué à l'enseigne SUBWAY, pour un montant de 0,6 million d'euros ;
- un commerce de centre-ville situé rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31), loué à une agence d'assurance MAIF, pour un montant de 1,6 millions d'euros ;
- un commerce de centre-ville situé rue Georges Clémenceau à Vichy (03), loué à l'enseigne MAISONS DU MONDE, pour un montant de 1,3 millions d'euros.

Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
37 rue Saint Jean - Le TOUQUET (62)	Insolite FM (STEFANEL) / Prêt-à-porter	142	558 345 €	18/01/2013
6 rue de l'Hôpital – ROUEN (76)	Sté LMB (Jean Louis David) / Salon de coiffure	76	411 650 €	28/01/2013
50-52 rue du 6 Juin – FLERS (61)	SAS Clin d'œil (DOUGLAS) / Parfumerie	212	333 219 €	08/02/2013
149 rue Sainte Catherine – BORDEAUX (33)	Marionnaud / Parfumerie	204	950 980 €	26/03/2013
1 place Sainte Anne – RENNES (35)	SAS JEM (SUBWAY) / Restauration rapide	74	566 850 €	28/03/2013
8 rue d'Alsace Lorraine – TOULOUSE (31)	MAIF/ Agence d'assurance	198	1 573 220 €	28/03/2013
31 rue Georges Clémenceau - VICHY (03)	Maisons du monde/ Ameublement	524	1 258 460 €	28/03/2013
<b>TOTAL</b>		<b>1 430</b>	<b>5 652 724 €</b>	

La rentabilité immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 5,7 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 6,1 millions d'euros au 31 mars 2013.

Ces investissements ont été partiellement financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 3,2 millions d'euros amortissable sur des durées de 10 et 15 ans avec des taux d'intérêt compris entre 3,49 % et 3,60 % pour les emprunts à taux fixe et Euribor 3 mois augmenté d'une marge entre 1,75 % et 1,80 % pour les emprunts à taux variable.

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2013 s'établit à **100,00 %**. 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.

2T12	3T12	4T12	1T13
100,00 %	99,93 %	99,70 %	<b>100,00 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2013 des locaux s'établit à **100,00 %**. 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.

### GESTION LOCATIVE

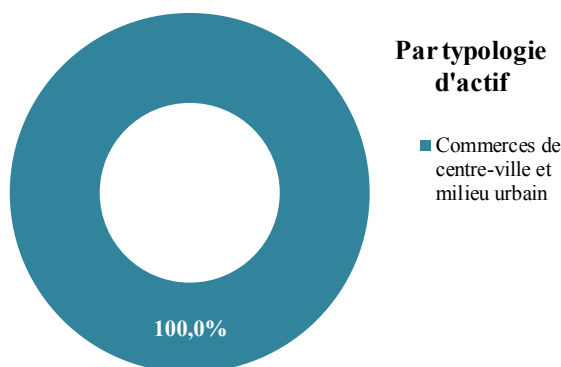
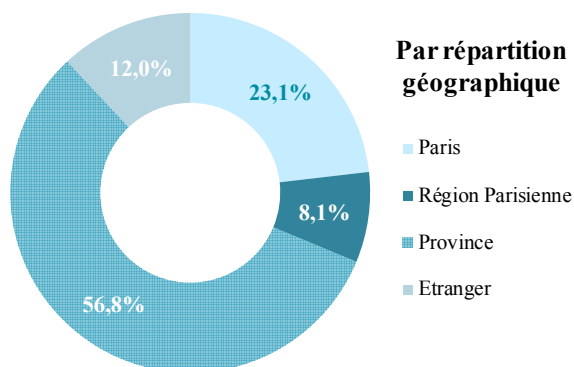
IMMORENTE 2 a encaissé 25 000 € d'indemnités de déspecialisation dans le cadre d'une cession de bail avec un changement d'activité concernant l'actif situé place de la Bourse à Nantes (44).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 1<sup>ère</sup> trimestre : 283 617 €.

## ➤ REPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2013

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 24,4 M€



## ➤ POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2013

% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
		taux fixe	taux variable	
49,9 %	3,19 %	68,0 %	32,0 %	13 ans et 4 mois



37 rue Saint Jean  
LE TOUQUET (62)



1 place Saint Anne  
RENNES (35)

## ➤ FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu.

**Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.**

### 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 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de Gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré.

S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A titre dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en 2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la Société de Gestion. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5%, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup>

année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la plus-value nette est imposée au taux plafond de 6 %.

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 justifie de ce paiement à la Société de Gestion. Le dossier de cession doit être accompagné d'un chèque d'un montant de 119,60 € TTC établi à l'ordre de la Société de Gestion SOFIDY correspondant aux frais de mutation.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la Société de Gestion, cette dernière 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 cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessous pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

### NON RESIDENTS

La 2<sup>nd</sup> Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

### IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 31 décembre 2012, la valeur de réalisation par part s'établit à 197,47 €.

## ➤ INFORMATIONS DIVERSES

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin trimestriel d'information sur le site internet de la Société de Gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com), dans l'onglet « produits » - « Documents téléchargeables ».

**L'Assemblée Générale annuelle** se tiendra le jeudi 23 mai 2013 à 11h au siège social à Evry (91). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

**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°12-14 du 10 juillet 2012

GP N° 07000042 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 indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORENTE    IMMORENTE 2    EFIMMO    SOFIPIERRE    CIFOCOMA    CIFOCOMA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....