



Avenue Daumesnil - PARIS (12^{ème})



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN D'INFORMATION N°2

1^{er} trimestre 2012

Validité du bulletin : 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012

Un quart de siècle après IMMORENTE (capitalisation de 1,4 milliard d'euros), SOFIDY a lancé le 27 juillet dernier une nouvelle SCPI de murs de boutiques : IMMORENTE 2.

Cette SCPI à capital fixe se développera par augmentations de capital successives. Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. IMMORENTE 2 vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part.

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

Une première augmentation de capital de 7,2 millions d'euros prime d'émission incluse a été lancée le 1^{er} septembre 2011 afin de porter le capital social de 760 000 € à 6 760 000 €. 30 000 parts étaient proposées à la souscription pour un prix unitaire de 240 € incluant une prime d'émission de 40 €. L'intégralité des parts ayant été souscrites avant la date de clôture fixée au 31 août 2012, l'augmentation de capital a été clôturée par anticipation le 24 octobre 2011.

Au 31 mars 2012 :

Nombre d'associés :	59
Nombre de parts :	33.800

Valeur nominale :	200,00 €
Prix de souscription :	240,00 €
Capital social :	6.760.000,00 €
Capitalisation (selon le prix de souscription) :	8.112.000,00 €

La société de gestion envisage de lancer une seconde augmentation de capital mi 2012.

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Depuis son lancement en juillet dernier, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreur de 21 actifs pour un prix de revient global de 10.526 K€.

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 sur des artères à forte densité commerciale de préférence « primes » ou « n°1 » (rue piétonnes,...) à Paris et en province.

Ainsi, les acquisitions du trimestre ont porté sur :

- des murs de commerces parisiens :
 - o une boutique de 26 m² située avenue Daumesnil (12^{ème}) exploitée par un vendeur de prêt-à-porter,
 - o un commerce de 12 m² située rue Mouffetard (5^{ème}) loué par un vendeur de bijoux fantaisies,
 - o une boutique de 19 m² située rue Legendre (17^{ème}) exploitée par une onglerie,
 - o une boutique de 23 m² située rue Gay-Lussac (5^{ème}) louée par un salon de thé,
 - o un commerce de 54 m² située rue Clerc (7^{ème}) exploité par une maroquinerie,
 - o une boutique de 31 m² située rue de Grenelle (7^{ème}) louée à une papeterie – librairie,
 - o un commerce de 72 m² située rue de Ponthieu (8^{ème}) exploité par un institut de beauté ;
- des boutiques de centre-ville dans d'importantes villes de provinces :
 - o une boutique de prêt-à-porter de 209 m² située rue Robert de la Villehervé dans le centre-ville du Havre (76),
 - o une boutique de prêt-à-porter de 37 m² située place de la Bourse à Nantes (44),
 - o un commerce de 48 m² au cœur du vieux Lille (59), rue de la Clef, loué à un institut de soin et de beauté ;

- une première opération en Belgique, rue Marie-Christine à Bruxelles, portant sur un commerce de centre-ville loué à un opticien.

Les opérations du trimestre écoulé sont présentées ci-dessous :

Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
7/9 rue Robert de la Villehervé LE HAVRE (76)	LE NOUVEAU CERCLE / Prêt-à-porter	209	453.100 €	26/01/2012
203 avenue Daumesnil PARIS (12 ^{ème})	ANNE-PAULE / Prêt-à-porter	26	226.800 €	31/01/2012
1 place de la Bourse NANTES (44)	UMGO / Prêt-à-porter	37	242.600 €	29/02/2012
64 rue Mouffetard PARIS (5 ^{ème})	JAFFRAY Christian / Vente de bijoux fantaisies	12		
45 rue de la Clef LILLE (59)	OMBRES PORTEES / Institut de beauté	48		
190 rue Legendre PARIS (17 ^{ème})	AU PETIT DALAT BEAUTE / Onglerie	19		
19 rue Gay-Lussac PARIS (5 ^{ème})	LA PETITE CHOCOLATIERE / Salon de thé	23	2.674.817 €	15/03/2012
51 rue Cler PARIS (7 ^{ème})	S. SAMAD / Maroquinerie	54		
161 rue de Grenelle PARIS (7 ^{ème})	PLAISIR D'ECRIRE / Papeterie, librairie	31		
29 rue de Ponthieu PARIS (8 ^{ème})	GUINOT INSTITUT / Institut de beauté	72		
Rue Marie-Christine 216 BRUXELLES	PEARLE / Opticien	268	510.457 €	30/03/2012
TOTAL		799	4.107.774 €	

L'ensemble des investissements réalisés depuis le lancement de la Société procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,7 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 8 M€ au 31 mars 2012.

A l'exception des opérations du Havre et de Bruxelles pour lesquelles des refinancements sont en cours pour un montant global de 550.000 €, chaque acquisition a été partiellement financée par emprunt bancaire sur 15 ans à taux variable (Euribor 3 mois + 1,70 %), avec une simple garantie hypothécaire et pour un montant global de 1.500.000 €.

Au 31 mars 2012, la dette d'IMMORENTE 2 s'élève à 4.614.890 €, répartie auprès de trois établissements bancaires. La part des emprunts à taux variable s'établit à 46,2 %, ramenée à 41,2 % après prise en compte des deux refinancements en cours. Le coût moyen du crédit au 31 mars 2012 s'élève à 3,48 % contre 3,96 % au 31 décembre 2011.

Par ailleurs, dans le cadre du financement des opérations d'acquisitions en cours au 31 mars 2012, IMMORENTE 2 négocie également des financements pour un montant global de 1.510.000 €.



La Petite Chocolatière –
19 Rue Gay Lussac à Paris (5^{ème})



Boutique « UMGO » –
Place de la Bourse à NANTES (44)



Maroquinerie S. Samad –
rue Cler à PARIS (7^{ème})

➤ 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 (accompagnée d'une fiscalité plus réduite).

Le programme d'investissement lié à la première augmentation de capital devant être achevé au cours du 2^{ème} trimestre 2012, la première distribution d'acompte sur dividendes interviendra en juillet 2012.

Pour rappel, afin de laisser un délai pour investir l'épargne collectée, l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du 4^{ème} mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en septembre 2011 ne sont entrées en jouissance qu'au 1^{er} janvier 2012. **Au 31 mars 2012, toutes les parts émises sont entrées en jouissance.**

➤ MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS

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 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), dans l'onglet « Produits » - « Documents téléchargeables ».



Plaisir d'écrire –
Rue de Grenelle à PARIS (7^{ème})



Guinot Institut –
Rue de Ponthieu à PARIS (8^{ème})



Pearle –
Rue Marie-Christine à BRUXELLES

➤ 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 de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, la Loi de Finance pour 2012 et la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 2012.

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 %.

Jusqu'au 30 juin 2012 :

Les revenus financiers sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire. Depuis le 1er janvier 2012, le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est porté à 24 %, soit 37,5 % avec les prélèvements sociaux. Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 13,5 % et les verse directement à l'administration fiscale.

A compter du 1er juillet 2012 :

Les prélèvements sociaux seront portés à 15,5 %. Les revenus financiers seront imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 34,5 %. Le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe sera porté à 39,5 % avec les prélèvements sociaux.

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 :

Depuis le 1er février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5ème année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il sera remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6ème et la 17ème année de détention, de 4 % par an entre la 18ème et la 24ème année, et de 8 % au-delà de la 24ème année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. La plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux) jusqu'au 30 juin 2012.

A compter du 1er juillet 2012 :

La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % 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. Le dossier de cession devra 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.

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 de l'année en cours.

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.

Nature de la Société :	Société Civile de Placements Immobiliers
Visa de l'AMF délivré à la note d'information :	SCPI N°11-22 du 5 août 2011
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) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : IMMORENTE EFIMMO

NOM : Prénom :

Adresse : Téléphone (facultatif) :