



203 avenue Daumesnil - PARIS (12<sup>ème</sup>)



**Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe**

**BULLETIN D'INFORMATION N°3**

**2<sup>ème</sup> trimestre 2012**

**Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 septembre 2012**

**SOFIDY a lancé le 27 juillet 2011 une nouvelle SCPI de murs de boutiques : IMMORENTE 2.**

*Cette SCPI à capital fixe se développe 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 que vers la distribution de dividendes.*

*La SCPI lance le 1<sup>er</sup> août prochain sa deuxième augmentation de capital d'un montant de 7 175 000 € prime d'émission incluse, correspondant à l'émission de 28 700 parts nouvelles au prix unitaire de 250 €. A cette occasion, le prix de la part a donc été revalorisé de 4,17 %.*

## ➤ **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 clôturée par anticipation le 24 octobre 2011.

### **CAPITAL AU 30 JUIN 2012 :**

Valeur nominale :	200,00 €
Dernier prix de souscription :	240,00 €
Capital social :	6.760.000,00 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription) :	8.112.000,00 €
Nombre d'associés :	59
Nombre de parts :	33.800

### **AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS**

La SCPI ouvrira sa deuxième augmentation de capital de 7.175.000 € prime d'émission incluse à compter du 1<sup>er</sup> août 2012. L'opération est réalisée selon les modalités suivantes :

Nombre de parts à souscrire :	28.700
Valeur nominale des parts :	200 €
Prime d'émission :	50 €
Prix de souscription :	250 €
Commission de souscription :	Conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 10 % HT (soit 11,96 % TTC) du prix de souscription des parts, soit de 25 € HT par part (29,90 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) Le prix de souscription de 250 € s'entend net de tous autres frais.
Minimum de souscription :	10 parts
Montant de l'augmentation de capital (nominal)	5.740.000 € afin de porter le capital social de 6.760.000 € à 12.500.000 € en nominal
Date d'ouverture de l'augmentation de capital :	1 <sup>er</sup> août 2012
Date de clôture de l'augmentation de capital :	31 décembre 2012, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date. L'augmentation de capital sera limitée au montant des souscriptions et versements reçus à la date de clôture à la condition que ce denier représente un montant significatif de l'augmentation de capital, soit 75 % de celle-ci.
Modalité de règlement :	Le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
Modalités d'enregistrement des souscriptions :	Les souscriptions ne seront valides qu'à compter de la réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Elles seront prises en compte par ordre chronologique.

Entrée en jouissance des parts :

Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en août 2012 porteront jouissance au 1<sup>er</sup> décembre 2012.

En conséquence, cette souscription ne donnera lieu à aucun dividende au titre des mois d'août, septembre, octobre et novembre 2012. Compte tenu du rythme d'éventuels acomptes sur dividende envisagé par la société de gestion, le premier acompte potentiel pourrait être versé fin janvier 2013 au titre du mois de décembre 2012.

La Société de Gestion peut, à tout moment et sans préavis, décider la clôture anticipée de l'augmentation de capital en cours en cas de souscription de la totalité des parts proposées.

## ➤ 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](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 ».

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

Les acquisitions du trimestre s'élèvent à 6,4 millions d'euros et ont porté sur :

- des murs de commerces parisiens pour 2,7 millions d'euros (42,3 % des acquisitions du trimestre) : une boutique rue de l'Université (7<sup>ème</sup>) et un commerce boulevard Saint-Michel (6<sup>ème</sup>) ;
- des boutiques de centre-ville en province pour 2,2 millions d'euros (35,1 % des acquisitions du trimestre) : deux boutiques situées avenue du Maréchal Joffre à Juan-les-Pins (06), une agence bancaire rue des Logettes à Honfleur (14) et un commerce de chaussures boulevard Emile Basly à Lens (62) ;
- des murs de commerces en Belgique pour 1,4 millions d'euros (22,6 % des acquisitions du trimestre) : une pharmacie place de la Vaillance à Bruxelles, une boutique rue de Namur à Nivelles, au sud de Bruxelles, et un commerce avenue de Jette à Bruxelles.

Les opérations du trimestre écoulé sont présentées dans le tableau du patrimoine de la SCPI ci-joint.

Depuis son lancement en juillet 2011, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreur de 29 actifs pour un prix de revient global de 16,9 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements réalisés procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,6 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 0,9 million d'euros au 30 juin 2012.



La Petite Chocolatière –  
19 Rue Gay Lussac à Paris (5<sup>ème</sup>)



Boutique Sandro –  
rue de Passy à PARIS (16<sup>ème</sup>)



Guinot Institut –  
Rue de Ponthieu à PARIS (8<sup>ème</sup>)

Au cours du trimestre écoulé, des financements ou refinancements bancaires ont été mis en place pour un montant global de 3.235.000 € réparti comme suit :

- 7 opérations à taux fixe sur des durées comprises entre 10 et 15 ans (taux compris entre 3,49 % et 3,85%) pour un montant total de 2.525.000 € ;
- 2 opérations à taux variable sur 15 ans (Euribor 3 mois + marge comprise entre 1,70 % et 1,80 %) pour un montant total de 710.000 €.

Au 30 juin 2012, la dette d'IMMORENTE 2 s'élève à 7.788.890 €, répartie auprès de quatre établissements bancaires. La part des emprunts à taux variable s'établit à 36,1 %. Le coût moyen immédiat de la dette au 30 juin 2012 s'élève à 3,41 % contre 3,96 % au 31 décembre 2011.

## ➤ 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).

La Société de Gestion versera, fin juillet 2012, le premier acompte 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 résidents en France, ou 1,65 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

	Prévision 2012	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	-	-
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	1,65 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre 2012		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre 2012		Fin janvier
Taux de distribution annuel	Environ 2,75 %	

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2012 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.

3T11	4T11	1T12	2T12
NC	NC	100,00 %	100,00 %

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre : 225 470 €



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



Texto –  
Boulevard Emile Basly à LENS (62)



Maroquinerie S. Samad –  
rue Cler à PARIS (7<sup>ème</sup>)

## ➤ 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.

*Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 :*

Les prélèvements sociaux sont portés à 15,5 %. Les revenus financiers sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement et sur option au taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement, soit 39,5 %.

### 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 1<sup>er</sup> 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. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, la plus-value nette calculée est 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.

## ➤ 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 ».

Une **Assemblée Générale** s'est tenue le 4 mai dernier. Les résolutions présentées ont été adoptées :

- le capital social plafond a été porté de 40.000.000 € à 150.000.000 €,
- le plafond d'endettement global (emprunts et découverts bancaires, acquisitions payables à terme et toute autre dette) a été fixé à 25.000.000 €.

**Nature de la Société :**

Société Civile de Placements Immobiliers

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

SCPI N°12-14 du 10 juillet 2012

**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 ☐ IMMORENTE 2 ☐ EFIMMO ☐ CIFOCOMA ☐ CIFOCOMA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....



## TABLEAU DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2012

Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
19 rue Notre-Dame CANNES (06)	BANQUE PRIVEE EUROPEENNE / Agence bancaire	149	1.703.788 €	26/08/2011
2 rue de Strasbourg VINCENNES (94)	BARCLAYS BANK / Agence bancaire	145	853.742 €	17/10/2011
27-29 rue de Passy PARIS (16 <sup>ème</sup> )	SANDRO France / Prêt-à-porter	70	1.016.729 €	09/11/2011
58 rue de la Paroisse VERSAILLES (78)	SANDRO France / Prêt-à-porter	58	541.228 €	09/11/2011
45 rue d'Agincourt BEAUVAIS (60)	THOMAS COOK / Agence de voyage	37	180.721 €	09/11/2011
6 rue Jean Pierrot EPERNAY (51)	THOMAS COOK / Agence de voyage	74	106.242 €	09/11/2011
16 rue Clémentine VIENNE (38)	THOMAS COOK / Agence de voyage	82	323.455 €	09/11/2011
6 Allée des Champs Elysées COURCOURONNES (91)	SERGIC PARIS SUD / Agence immobilière	234	598.272 €	20/12/2011
41 rue du Pot d'Etain BETHUNE (62)	FC Ligne / Prêt-à-porter	201	330.493 €	23/12/2011
84 avenue Montaigne ANGERS (49)	PICARD SURGELES / Vente de produits congelés	322	750.500 €	28/12/2011
7/9 rue Robert de la Villehervé LE HAVRE (76)	LE NOUVEAU CERCLE / Prêt-à-porter	209	479.353 €	26/01/2012
203 avenue Daumesnil PARIS (12 <sup>ème</sup> )	ANNE-PAULE / Prêt-à-porter	26	236.126 €	31/01/2012
1 place de la Bourse NANTES (44)	UMGO / Prêt-à-porter	37	253.850 €	29/02/2012
64 rue Mouffetard PARIS (5 <sup>ème</sup> )	JAFFRAY Christian / Vente de bijoux fantaisies	12	2.674.817 €	15/03/2012
45 rue de la Clef LILLE (59)	OMBRES PORTEES / Institut de beauté	48		
190 rue Legendre PARIS (17 <sup>ème</sup> )	AU PETIT DALAT BEAUTE / Onglerie	19		
19 rue Gay-Lussac PARIS (5 <sup>ème</sup> )	LA PETITE CHOCOLATIERE / Salon de thé	23		
51 rue Cler PARIS (7 <sup>ème</sup> )	S. SAMAD / Maroquinerie	54		
161 rue de Grenelle PARIS (7 <sup>ème</sup> )	PLAISIR D'ECRIRE / Papeterie, librairie	31	537.329 €	30/03/2012
29 rue de Ponthieu PARIS (8 <sup>ème</sup> )	GUINOT INSTITUT / Institut de beauté	72		
Rue Marie-Christine 216 BRUXELLES	PEARLE / Opticien	268		
50 rue de l'Université PARIS (7 <sup>ème</sup> )	FARROW & BALL / Peinture - Décoration	177		
Place de la Vaillance 1 BRUXELLES	MULTIPHARMA / Pharmacie	93		
46 boulevard Saint-Michel PARIS (6 <sup>ème</sup> )	SORBONE CUIR / Maroquinerie - bagagerie	93	760.048 €	26/04/2012
Rue de Namur 48 NIVELLES	SANSPOUX Véronique / Vente d'articles cadeaux & décoration	124	467.262 €	16/05/2012
17/19 avenue du Maréchal Joffre JUAN-LES-PINS (06)	LCL / Agence bancaire LES DEUX ASS / Ventes de pains et viennoiserie, sandwicherie	388	1.015.650 €	31/05/2012
Avenue de Jette BRUXELLES	ADECCO / Agence d'intérim	155	423.657 €	01/06/2012
4 rue des Logettes HONFLEUR (14)	SOCIETE GENERALE / Agence bancaire	210	588.469 €	29/06/2012
34 boulevard Emile Basly LENS (62)	TEXTO (Groupe ERAM) / Chaussures & accessoires	280	628.100 €	29/06/2012
<b>TOTAL</b>		<b>3.692</b>	<b>16.940.399 €</b>	