



34 boulevard Emile Basly - LENS (62)



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

**BULLETIN D'INFORMATION N°5**

**4<sup>ème</sup> trimestre 2012**

**Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 mars 2013**

Les gestionnaires de SOFIDY sont heureux de vous présenter leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Nous profitons de l'occasion pour vous remercier de la confiance que vous nous accordez depuis de longues années et qui ne s'est pas démentie en 2012. L'année 2013 débute avec de nouveaux défis pour les SCPI : une conjoncture économique dégradée, une pression fiscale accrue et la transposition à venir de la directive européenne dite « AIFM » qui imposera notamment un dépositaire aux SCPI. Votre Société de Gestion s'attachera à défendre avec force vos intérêts financiers dans tous les domaines. Encore une excellente année à toutes et tous !

**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.**

## ➤ **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

Une deuxième augmentation de capital, d'un montant de 7 175 000 € prime d'émission incluse, a été lancée le 1<sup>er</sup> août 2012 afin de porter le capital social de 6 760 000 € à 12 500 000 €. A cette occasion, le prix d'émission de la part a été revalorisé de 4,17 % par rapport à la précédente augmentation de capital, soit un prix d'émission unitaire de 250 €. L'intégralité des parts ayant été souscrites avant la date de clôture fixée au 31 décembre 2012, l'augmentation de capital a été clôturée par anticipation le 10 décembre 2012.

## ➤ **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

Depuis son lancement en juillet 2011, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreur de 36 actifs pour un prix de revient global de 20,9 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,6 %.

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 rues à forte densité commerciale à Paris et en province.

Les acquisitions du trimestre s'élèvent à 2,4 millions d'euros et ont porté sur :

- un commerce de centre-ville situé Grande Rue à Mons (Belgique), loué à l'enseigne SCOTTAGE (groupe Beaumanoir), pour un montant de 1,1 million d'euros ;
- un commerce de centre-ville situé place Emile Bockstael à Bruxelles (Belgique), loué à une pharmacie (groupe Multipharma), pour un montant de 0,3 million d'euros ;
- une boutique de centre-ville située à l'angle des rues Cyrus Hugues et Taylor à La Seyne-sur-Mer (83), louée à une pharmacie, pour un montant de 0,3 million d'euros ;
- une boutique de centre-ville située rue Jean Mermoz à Marseille (13), louée à une épicerie fine, pour un montant de 0,3 million d'euros ;
- une boutique de centre-ville située rue des Merciers à La Rochelle (17), louée à l'enseigne ESPRIT ENFANTS (groupe ESPRIT) pour un montant de 0,5 million d'euros.

Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
27 Grande Rue - MONS (Belgique)	H.A.B.S (SCOTTAGE) / <i>Prêt-à-porter</i>	90	1 138 490 €	09/11/2012
1/3 pl. Bockstael – BRUXELLES (Belgique)	MULTIPHARMA / <i>Pharmacie</i>	95	287 158 €	17/12/2012
9 r. C. Hugues – LA SEYNE-SUR-MER (83)	PHARMACIE LAURE / <i>Pharmacie</i>	91	272 058 €	27/12/2012
137 r. Jean Mermoz – MARSEILLE (13)	ISOA 66 (L'EPICERIE MAISON GOURMANDE) / <i>Epicerie fine</i>	52	279 105 €	27/12/2012
60 r. des Merciers – LA ROCHELLE (17)	BB LOVE (ESPRIT ENFANTS) / <i>Prêt-à-porter</i>	139	470 325 €	28/12/2012
<b>TOTAL</b>		<b>468</b>	<b>2 447 136 €</b>	

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 5,8 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Ces investissements ont été partiellement financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 600 000 € amortissable sur des durées de 10 et 15 ans avec des taux d'intérêt entre 3,0 % et 3,64 %.

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire d'IMMORENTE 2, répartie auprès de quatre établissements, s'élève à 9,1 millions d'euros. La part des emprunts à taux variable s'établit à 33,3 %. Tous les emprunts ont été souscrits à long terme, généralement 15 ans. Le coût moyen instantané de cette dette s'élève à 3,21 % contre 3,92 % au 31 décembre 2011.



51 rue Cler  
PARIS (7<sup>ème</sup>)



1/3 place Emile Bockstael  
BRUXELLES (Belgique)

## ➤ SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2012 s'établit à **99,70 %**. 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.

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

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2012 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.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre : 264 473 €

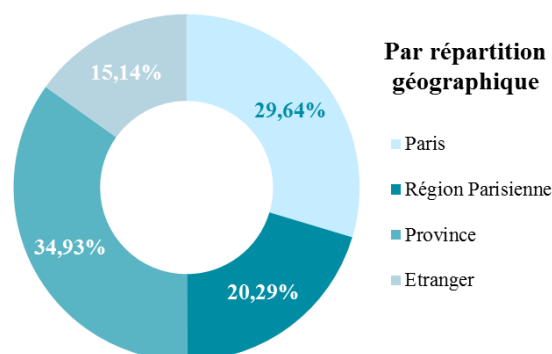
## ➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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 janvier 2013, le dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit 3,30 € pour une part de pleine jouissance sur l'année 2012, ou 3,26 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 3,18 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).

## ➤ REPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

(Par référence au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



	2011	2012	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	N/A	-	-
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	N/A	1,65 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	N/A	1,65 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	-	3,30 €	Fin janvier
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	-	2,64 %	

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



27/29 rue de Passy  
PARIS (16<sup>ème</sup>)



203 avenue Daumesnil  
PARIS (12<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 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 d'immeubles réalisées par de 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.

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 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par 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, ce qui 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'élèvera à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 € puis augmentera 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 sera 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 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.

### 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 réalisées 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.

## ➤ 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 ».

**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 ☐ CIFOCONA  
☐ CIFOCONA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....