



34 rue James Close - ANTIBES (06)



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN D'INFORMATION N°4

3^{ème} trimestre 2012

Validité du bulletin : 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 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 a lancé le 1^{er} août dernier 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

AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS

La SCPI a ouvert sa deuxième augmentation de capital de 7.175.000 € prime d'émission incluse depuis le 1^{er} 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 ^{er} 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 ^{ème} mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en août 2012 porteront jouissance au 1 ^{er} 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.

EVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS :

| | |
|--|-------------|
| Total des souscriptions du 01/08/2012 au 30/09/2012 : | |
| Nombre de parts : | 19.882 |
| Capital Nominal | 3.976.400 € |
| Prime d'émission | 994.100 € |
| Capitaux collectés | 4.970.500 € |

CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2012 :

| | |
|--|-----------------|
| Valeur nominale : | 200,00 € |
| Dernier prix de souscription : | 250,00 € |
| Capital social : | 10.736.400,00 € |
| Capitalisation (selon le dernier prix de souscription) : | 13.420.500,00 € |
| Nombre d'associés : | 110 |
| Nombre de parts : | 53 682 |

➤ 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 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 ».

➤ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Depuis son lancement en juillet 2011, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreur de 31 actifs pour un prix de revient global de 18,5 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,7 %.

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 1,6 million d'euros et ont porté sur :

- un commerce de centre-ville situé à l'angle de la rue de la République et de la rue James Close à Antibes (06) pour un montant de 0,7 million d'euros et louée à l'enseigne de prêt-à-porter SOULEIADO ;
- une boutique de centre-ville située place d'Armes à Douai (59) pour un montant de 0,8 million d'euros et louée à l'enseigne de parfumerie DOUGLAS.

Les opérations du trimestre écoulé sont présentées ci-dessous :

| Situation | Locataires / Activités | Surface en m² | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|------------------------------------|---|---------------|---------------------------------|--------------------|
| 34 rue James Close ANTIBES (06) | SOULEIADO / Prêt-à-porter | 37 | 711.800 € | 14/09/2012 |
| 32 place d'Armes DOUAI (59) | PARFUMERIE DOUGLAS / Parfumerie, cosmétiques Local vacant ⁽¹⁾ | 318 32 | 843.650 € | 25/09/2012 |
| TOTAL | | 387 | 1.555.450 € | |

(1) ce local, vacant lors de l'acquisition, a d'ores et déjà été reloué avec un bail prenant effet au 1^{er} octobre 2012.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 2,7 millions d'euros au 30 septembre 2012.

Au cours du trimestre écoulé, des financements ou refinancements bancaires ont été mis en place pour un montant global de 960.000 € réparti comme suit :

- deux opérations à taux fixe sur des durées de 10 et 15 ans (taux de 3,27 % et 3,4 %) pour un montant total de 650.000 € ;
- une opération à taux variable sur 15 ans (Euribor 3 mois + 1,80 %) pour un montant de 310.000 €.

Au 30 septembre 2012, la dette bancaire long terme d'IMMORENTE 2 s'élève à 8.633.605 €, répartie auprès de quatre établissements. La part des emprunts à taux variable s'établit à 35,7 %. Le coût moyen instantané de la dette au 30 septembre 2012 s'élève à 3,24 % contre 3,96 % au 31 décembre 2011.

➤ SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2012 s'établit à **99,93 %**. 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.

| 4T11 | 1T12 | 2T12 | 3T12 |
|------|----------|----------|----------------|
| NC | 100,00 % | 100,00 % | 99,93 % |

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2012 des locaux s'établit à **99,95 %**. 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 3^{ème} trimestre : 289 179 €

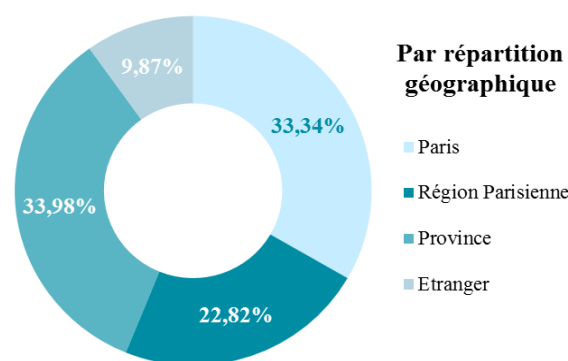
➤ DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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 octobre 2012, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit 1,65 € pour une part de pleine jouissance, ou 1,58 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 1,49 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

➤ REPARTITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2012

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



| | Prévision 2012 | Date de versement |
|---|----------------|-------------------|
| Acompte 1 ^{er} trimestre 2012 | - | - |
| Acompte 2 ^{ème} trimestre 2012 | 1,65 € | Fin juillet |
| Acompte 3 ^{ème} trimestre 2012 | 1,65 € | Fin octobre |
| Acompte 4 ^{ème} trimestre 2012 | | Fin janvier |
| Taux de distribution annuel | Environ 2,75 % | |



Boutique « SOULEIADO » –
34 rue James Close à ANTIBES (06)



Parfumerie « DOUGLAS » –
Place d'Armes à DOUAIS (59)



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

➤ 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 Loi de Finance pour 2012, la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et la 2nd Loi de Finance rectificative pour 2012 du 16 août 2012. Par ailleurs, le projet de Loi de Finance pour 2013 actuellement en cours de discussion introduira de nouvelles dispositions fiscales.

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 39,5 %, le taux du prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits de placement à revenu fixe ayant été porté à 24 % à compter du 1^{er} janvier 2012 (complété de 15,5 % au titre des prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire. Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux 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 :

Depuis le 1^{er} février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} 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^{ème} et la 17^{ème} année de détention, de 4 % par an entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année, et de 8 % au-delà de la 24^{ème} année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1^{er} juillet 2012, 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 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 2nd 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^{er} janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

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, dans l'onglet « produits » - « Documents téléchargeables ».

| | |
|---|--|
| 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 ☐ CIFOCONA ☐ CIFOCONA 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :