



Rue de Passy – Paris (16<sup>ème</sup>)



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN D'INFORMATION N°1

du 27 juillet 2011 au 31 décembre 2011

Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012

*Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.*

*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<sup>er</sup> 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 décembre 2011 :**

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 en juin prochain.

## ➤ INVESTISSEMENTS REALISES DEPUIS LE LANCEMENT

Depuis son lancement en juillet dernier, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreur de 10 actifs pour un prix de revient global de 6.426 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 premières acquisitions ont porté notamment sur :

- les murs d'une agence de la BANQUE PRIVEE EUROPEENNE située rue Notre-Dame à Cannes (06), à quelques mètres du Boulevard de la Croisette derrière l'hôtel Majestic, pour un montant de 1.707 K€ frais inclus ;
- une agence de la BARCLAYS BANK située à l'angle de la rue de Fontenay et de la rue de Strasbourg à Vincennes (94), acquise dans le cadre d'une opération d'externalisation avec la signature d'un bail neuf et ferme sur une durée de 6 ans ;
- une opération d'externalisation menée avec THOMAS COOK portant sur un portefeuille de cinq boutiques de centre-ville et comprenant deux boutiques louées à l'enseigne de prêt-à-porter féminin SANDRO, situées rue de la Paroisse à Versailles (78) et rue de Passy à Paris (16<sup>ème</sup>), ainsi que trois agences du Tour Opérateur avec des baux neufs et

implantées dans des quartiers commerçants de cœur de ville à Beauvais (60), Epernay (51) et Vienne (38). Le prix de revient global de cette opération s'établit à 2.180 K€, dont 1.564 K€ pour les boutiques SANDRO ;

- un local commercial situé avenue Montaigne à Angers (49), loué à PICARD SURGELES, pour un prix de revient de 751 K€.

L'ensemble des investissements réalisés depuis le lancement de la Société procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,6 % et sont présentés ci-dessous :

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	1.707.250 €	26/08/2011
2 rue de Strasbourg VINCENNES (94)	BARCLAYS BANK / Agence bancaire	145	856.100 €	17/10/2011
27-29 rue de Passy PARIS (16 <sup>ème</sup> )	SANDRO France / Prêt-à-porter	70	1.019.842 €	09/11/2011
58 rue de la Paroisse VERSAILLES (78)	SANDRO France / Prêt-à-porter	58	543.667 €	09/11/2011
45 rue d'Agincourt BEAUVAIS (60)	THOMAS COOK / Agence de voyage	37	182.611 €	09/11/2011
6 rue Jean Pierrot EPERNAY (51)	THOMAS COOK / Agence de voyage	74	108.001 €	09/11/2011
16 rue Clémentine VIENNE (38)	THOMAS COOK / Agence de voyage	82	326.145 €	09/11/2011
6 Allée des Champs Elysées COURCOURONNES (91)	SERGIC PARIS SUD / Agence immobilière	234	600.250 €	20/12/2011
41 rue du Pot d'Etain BETHUNE (62)	FC Ligne / Prêt-à-porter	201	332.100 €	23/12/2011
84 avenue Montaigne ANGERS (49)	PICARD SURGELES / Vente de produits congelés	322	750.500 €	28/12/2011
<b>TOTAL</b>		<b>1.373</b>	<b>6.426.475 €</b>	

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 5 649 K€ au 31 décembre 2012.

Chaque opération a été partiellement financée par recours à l'emprunt bancaire, sur une durée de 15 ans, avec une simple garantie hypothécaire et pour un montant global de 3.155.000 € réparti comme suit :

- 4 opérations à taux fixe (compris entre 4,10 % et 4,20%) pour un montant total de 2.520.000 € soit 79,8 % de la dette au 31 décembre 2011 ;
- 2 opérations à taux variable (Euribor 3 mois + marge comprise entre 1,30 % et 1,95 %) pour un montant total de 635.000 € soit 20,2 % de la dette au 31 décembre 2011.

La dette est répartie auprès de trois établissements bancaires et le coût moyen du crédit au 31 décembre 2011 s'élève à 3,96 %.



Agence BPE –  
rue Notre Dame à CANNES (06)



Agence Barclays –  
rue de Strasbourg à VINCENNES (94)



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

## ➤ 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 (objectif de 2 à 3 % les premières années).

Le programme d'investissement lié à la première augmentation de capital n'étant pas totalement achevé, la première distribution d'acompte sur dividendes n'interviendra pas avant 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<sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en septembre 2011 porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2012. **Au 31 décembre 2011, seules les parts émises lors de la création de la SCPI en juillet sont entrées en jouissance. En conséquence, les associés porteurs de ces parts recevront un imprimé fiscal unique de la Société de Gestion pour l'année fiscale 2011.**

## ➤ 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 ».



Agence Thomas Cook –  
Rue Jean Pierrot à EPERNAY (51)



Agence Thomas Cook –  
Rue Clémentine à VIENNE (38)



Agence Sergic – Allée des Champs Elysées à  
COURCOURONNES (91)

## ➤ 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 et la Loi de Finance pour 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 %.

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 (19 % jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2012). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, la Loi de Finance pour 2012 porte le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe 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.

### 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 :

Jusqu'au 31 janvier 2012 :

Elles sont imposées selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière sous réserve du seuil d'exonération de 15.000 €

applicable aux immeubles mais pas aux parts de SCPI. La plus-value brute bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 15 ans. Suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, l'abattement fixe de 1.000 € sur la plus-value brute est supprimé et la plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

A compter du 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 sera supprimé. Il sera 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. La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % 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, CIFOCONA, CIFOCONA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : ☐ IMMORENTE ☐ EFIMMO ☐ CIFOCONA ☐ CIFOCONA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....