



3 rue Meissonnier – PARIS (17^{ème})

IMMORENTE

Société Civile de Placements Immobiliers

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°94

2^{ème} trimestre 2012

Validité du bulletin : 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

EVOLUTION DU CAPITAL – IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du deuxième trimestre 2012, 139 441 parts nouvelles ont été souscrites et 22 580 retirées, soit une collecte brute de 43 505 592 € et une collecte nette de retraits de 37 165 128 €.

La collecte d'épargne nouvelle a fortement ralenti par rapport au premier trimestre grâce aux mesures prises par la Société de Gestion afin de mieux adapter le rythme de souscription des capitaux avec celui des investissements.

Le nombre d'associés au 31 mars 2012 est de **16 607**.

Le montant des capitaux collectés pour les 139 441 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal	21 195 032 €
Prime d'émission	22 310 560 €
Montant collecté	43 505 592 €

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.11					4 533 135	689 036 520	1 414 338 120
1 ^{er} trimestre 2012	213 717	22 626	1 128	0	4 724 226	718 082 352	1 473 958 512
2 ^e trimestre 2012	139 441	22 580	336	0	4 841 087	735 845 224	1 510 419 144
Total	353 158	45 206	1 464	0	4 841 087	735 845 224	1 510 419 144

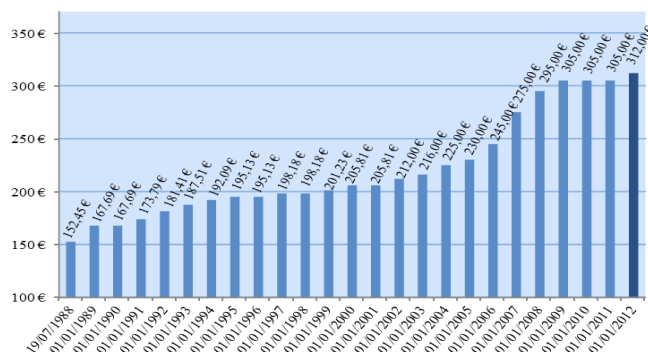
PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le 16 mai 2011, le prix de souscription de la part a été porté de 305 € à 312 € et le prix de retrait de 274,50 € à 280,80 €.

	Prix en vigueur depuis le 16 mai 2011
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	160,00 €
Prix de souscription	312,00 €
Commission de souscription	-31,20 €
Prix de retrait	280,80 €

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER



PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, dorénavant, la Société de Gestion communiquera non seulement sur le taux de distribution mais aussi sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI)	
sur 10 ans	9,80%
sur 15 ans	9,24%
sur 20 ans	8,89%
depuis l'origine	9,80%

SUR UN EXERCICE

	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel</i>	17,00	ND
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	1,28	ND
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,50%	ND
(c) Résultat distribuable au titre de l'exercice	15,83	ND
(d) Valeur de réalisation de la société à fin d'exercice N-1	255,87	260,51
Taux de résultat distribuable sur valeur du patrimoine : (DVP) = (c)/(d)	6,19%	ND
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	305,00	308,87
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	308,87	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part :	+1,27%	ND

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

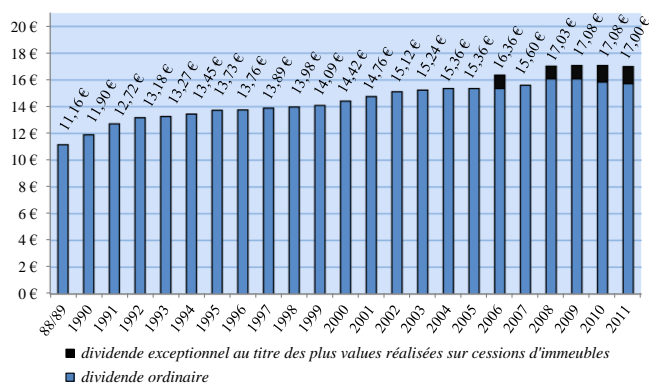
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2011	Prévision 2012	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	3,51 €	3,51 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	3,54 €	3,54 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	3,57 €		Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	5,10 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	1,28 €		15 décembre
Dividende annuel par part	17,00 €	Entre 16,50 € et 16,60 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,50 %		

(1) dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2012 qui sera précisée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2012, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,54 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,54 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,54 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2012 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription														
	avant le 31/10/11	nov- 11	Dec- 11	janv- 12	Fev- 12	mars- 12	avr- 12	mai- 12	juin- 12	juil- 12	Aout- 12	sept- 12	oct- 12	nov- 12	Dec- 12
1T12	3,51	2,34	1,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T12	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	7,05	5,88	4,71	3,54	2,36	1,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre 2012, votre société a réalisé 12,9 millions d'euros d'investissements frais inclus à travers :

- des magasins en Belgique à Bruxelles, Anvers et Tienen (en région Flamande à mi-chemin entre Bruxelles et Liège), loués essentiellement à des enseignes internationales (C&A, HEMA, ...) pour un total de 5,6 M€ (43,7 % des acquisitions du trimestre) ;
- les murs d'un magasin C&A à Rennes (35) pour 7,3 M€ (56,3 % des acquisitions du trimestre) ; ce magasin bénéficie d'une forte affluence sur sa zone de chalandise notamment grâce à l'attractivité du centre commercial des Portes du Soleil et la proximité de la station de Métro « Charles De Gaulle ».

Type	Adresse	Locataires / Activité	Surface m ² (*)	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
CCV	Leuvenestraat 28 - TIENEN (Belgique)	C&A / Prêt-à-porter mixte HEMA / Prêt-à-porter mixte	1 332 713	3 554 920 €	11/04/12
CCV	Chaussée de Waterloo, 157 - BRUXELLES (Belgique)	SA BRICO BELGIUM / Bricolage	290	590 760 €	16/05/12
CCV	Chaussée de Waterloo, 159 - BRUXELLES (Belgique)	SA BRICO BELGIUM / Bricolage	236	590 680 €	16/05/12
CCV	Nationalestraat, 12 - ANVERS (Belgique)	HOLDBENEL (M. ALDANI) / Salon de coiffure	123	909 383 €	16/05/12
CCV	20 rue d'Isly - RENNES (35)	C&A / Prêt-à-porter mixte	3 070	7 267 700 €	23/05/12
TOTAL			5 763	12 913 442 €	

CCV : Commerce de centre-ville ; * Surfaces figurant dans les actes authentiques

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice (33,3 millions d'euros) s'élève à 5,57 %.

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 136 millions d'euros au 30 juin 2012.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, six biens ont été cédés pour un prix net vendeur global de 4 786 K€ et une plus-value nette globale de 98 K€. Ces ventes ont concerné :

- deux moyennes surfaces de périphérie dont une vacante à Aulnay-Sous-Bois (93) et une à Claye-Souilly (77) représentant 1 598 m² pour un prix net vendeur global de 1 360 K€, dégageant une plus-value globale 131 K€ ;
- deux surfaces de bureau à Montrouge (92) et à Puteaux (92) représentant 493 m² pour un prix net vendeur de 1 410 K€, dégageant une plus-value globale de 574 K€ ;
- un commerce de centre-ville à Pierrefitte (95) représentant 2 055 m² au trois quart vacant depuis 3 ans pour un prix net vendeur de 1 350 K€, dégageant une moins-value de 248 K€ ;
- un actif de 750 m² vacant depuis près de 5 ans à Rueil-Malmaison (92), sur lequel la mairie a fait jouer son droit de préemption, pour un prix net vendeur de 666 K€, dégageant une moins-value de 360 K€.

Les arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice se résument de la manière suivante :

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
10 915 500 €	2 869 749 €	9 819 580 €	+ 11,16%

Au 30 juin 2012, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 0,8 millions d'euros net vendeur.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du second trimestre 2012 s'établit à **94,06 %**. 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
94,41%	94,59%	93,86%	94,06%

LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

- 4 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 230 m² ;
- 2 moyenne surface de périphérie pour 544 m² ;
- 6 surfaces de bureaux pour 747 m² ;
- 4 habitations pour 413 m² ;
- 1 cellule de galerie commerciale pour 54 m².

LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2012

- 33 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 9 532 m² ;
- 32 moyennes surfaces de périphérie représentant 28 271 m² ;
- 20 cellules de galeries commerciales pour 2 989 m² ;
- 35 surfaces de bureaux représentant 15 726 m² ;
- 28 appartements représentant une surface de 2 807 m² ;
- 1 commerce de vente aux professionnels pour 1 200 m² ;
- 1 surface d'activité pour 561 m² ;

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2012	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1 885 776 €	1 761 806 €	-123 969 €	-6,57%
Relocations	904 942 €	895 778 €	-9 164 €	-1,01%
Désécialisations	360 624 €	373 854 €	13 229 €	3,67%
SOUS-TOTAL	3 151 342 €	3 031 438 €	-119 904 €	-3,80%
Locations		57 300 €		
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée		363 500 €		
TOTAL		3 452 238 €		

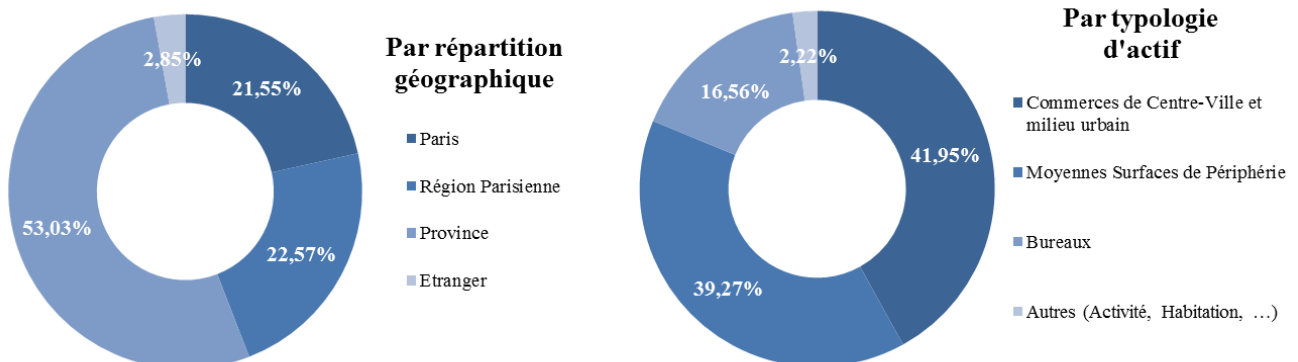
Dans un contexte économique général toujours très difficile, votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à optimiser les revenus de la SCPI (limiter l'impact des négociations sur certains loyers et agir pour un taux d'occupation le meilleur possible). Les baisses de loyers concédées sur le trimestre se limitent à 0,15 % du montant total des loyers en année pleine qui s'élèvent eux-mêmes à 81 millions d'euros.

Par ailleurs, pour rappel, les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis neuf trimestres consécutifs.

Le montant des loyers encaissés au cours du deuxième trimestre s'élève à 21 131 242 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2012

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Les personnes physiques qui ont investi dans IMMORENTE à travers un contrat d'assurance-vie ne sont notamment pas concernées par le présent paragraphe, l'assurance-vie faisant l'objet d'une fiscalité distincte.

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 1^{er} 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^{er} 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 39,5 %. 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 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 sera 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. 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.

Depuis le 1^{er} 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 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.

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.

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

En ce qui concerne la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1^{er} janvier 2012 s'établit à **280,80 €**.

INFORMATIONS DIVERSES

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 4 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

MODALITES DE SORTIE

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensés les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Remboursement des parts (retrait)** demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Les demandes complètes de retrait sont remboursées en fin de mois.
- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

FRAIS DE MUTATION DE PARTS

Conformément à l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 juin 2011 de la résolution n°11, la Société de Gestion perçoit depuis le 1^{er} octobre une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 119,60 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par dossier et non par ayant droit.

AUTRES INFORMATIONS

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin trimestriel d'information sur le site internet IMMORENTE en vous connectant sur www.immorente.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 14 juin 2012, quatre sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans les quatre candidats sortants, à savoir Monsieur Patrick QUERE, Monsieur Hubert MARTINIER, Madame Martine CHASSERIAU et Monsieur Christian CACCIUTTOLO. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

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°95-13 du 7 août 1995 actualisée en mai 2011

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, ou un de vos proches, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY, renvoyez nous le coupon ci-dessous.

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

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :