



36 rue Charles Sanglier – Orléans (45)

# IMMORENTE

Société Civile de Placements Immobiliers

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°95

3<sup>ème</sup> trimestre 2012

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012

## EVOLUTION DU CAPITAL – IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2012, 168 476 parts nouvelles ont été souscrites et 14 417 retirées, soit une collecte brute de 52 662 096 € et une collecte nette de retraits de 48 584 218 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2012 est de **17 211**.

Le montant des capitaux collectés pour les 168 476 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 25 608 352 €  
 Prime d'émission : 27 053 744 €  
**Montant collecté : 52 662 096 €**

	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 <sup>er</sup> trimestre 2012	213 717	22 626	1 128	0	4 724 226	718 082 352	1 473 958 512
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	139 441	22 580	336	0	4 841 087	735 845 224	1 510 419 144
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	168 476	14 417	414	0	4 995 146	759 262 192	1 598 446 720
<b>Total</b>	<b>521 634</b>	<b>59 623</b>	<b>1 878</b>	<b>0</b>	<b>4 995 146</b>	<b>759 262 192</b>	<b>1 598 446 720</b>

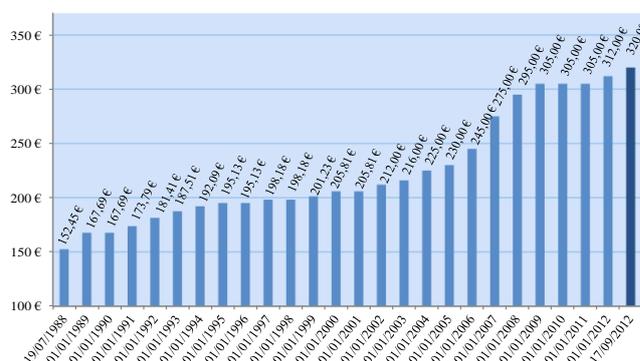
## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le 17 septembre 2012, le prix de souscription de la part a été porté de 312 € à 320 € et le prix de retrait de 280,80 € à 288 €.

	Prix en vigueur depuis le 17 septembre 2012
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	168,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>320,00 €</b>
Commission de souscription	-32,00 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>288,00 €</b>

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> 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	<b>9,80%</b>
sur 15 ans	<b>9,24%</b>
sur 20 ans	<b>8,89%</b>
depuis l'origine	<b>9,80%</b>

### SUR UN EXERCICE

	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	17,00	ND
dont acompte exceptionnel	1,28	ND
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	308,87	ND
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>5,50%</b>	
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
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part :</b>	<b>+ 1,27%</b>	<b>ND</b>



Société de Gestion  
 Tél. 01 69 87 02 00 – fax 01 69 87 02 01 – www. Sofidy.com

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

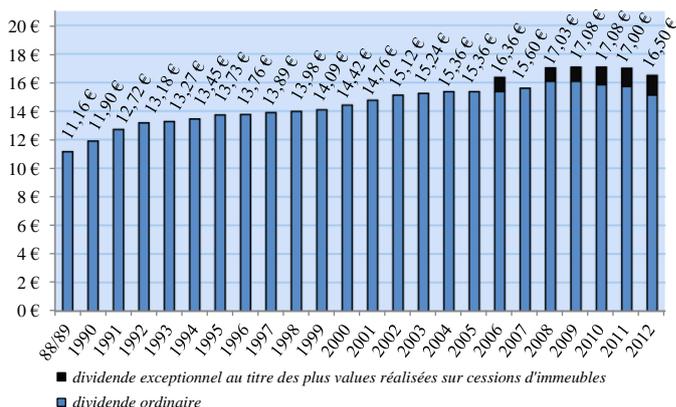
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2011	Prévision 2012	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	3,51 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	3,54 €	3,54 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	3,57 €	3,57 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	5,10 €	4,50 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,28 €	1,38 €	13 décembre
Dividende annuel par part	17,00 €	16,50 €	
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>5,50 %</b>		

(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 versera, fin octobre 2012, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,57 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,55 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,52 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Une distribution exceptionnelle, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue au mois de décembre. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

### 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
3T12	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>10,62</b>	<b>9,45</b>	<b>8,28</b>	<b>7,11</b>	<b>5,93</b>	<b>4,75</b>	<b>3,57</b>	<b>2,38</b>	<b>1,19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les investissements réalisés au troisième trimestre 2012 font ressortir un prix de revient global de 60,6 millions d'euros et portent principalement sur :

- un immeuble de bureaux « Les Collines de l'Arche » situé au pied de l'Arche de La Défense. Cet investissement, d'un prix de revient global de 35,5 millions d'euros frais inclus, est loué pour l'essentiel à des locataires de premier plan (AXA, SNCF...) dont trois (représentant 66 % des loyers annuels) sont engagés sur des baux fermes de 6 ans ;
- un portefeuille de 5 magasins de centre-ville loués à l'enseigne internationale de prêt-à-porter C&A.

Type	Adresse	Locataires / Activité	Surface m <sup>2</sup> (*)	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
CCV	Rue de Wand 58 A - BRUXELLES (Belgique)	KPN Group Belgium / Téléphonie	100	462 967 €	12/07/12
		AXA Technologies Services / Systèmes d'information	1 783		
		CONSUEL / Organisme certificateur	614		
BUR	Les Collines de l'Arche - LA DEFENSE (92)	ORSYS / Formation	926	35 463 050 €	17/07/12
		VSC Group (SNCF) / Agence de voyage	2 369		
		Local de stockage	120		
<b>Portefeuille PANDA</b>					
CCV	9 Allée Blanqui - SAINT-DENIS (93)	C&A / Prêt-à-porter mixte	3 429		
CCV	Centre commercial Mayol - TOULON (83)	C&A / Prêt-à-porter mixte	2 914		
CCV	Centre commercial Saint Martin - LIMOGES (87)	C&A / Prêt-à-porter mixte	2 597	24 238 500 €	27/07/12
CCV	36 rue Charles Sanglier - ORLEANS (45)	C&A / Prêt-à-porter mixte	4 419		
CCV	Centre commercial Les Jacobins - LE MANS (72)	C&A / Prêt-à-porter mixte	2 188		
MSP	Rue Ferdinand Léger - EPONE (78)	PICARD SURGELES / Vente de produits surgelés	334	481 750 €	24/09/12
<b>TOTAL</b>			<b>21 793</b>	<b>60 646 267 €</b>	

CCV : Commerce de centre-ville ; BUR : Bureaux ; MSP : Moyenne Surface de Périphérie \* Surfaces figurant dans les actes authentiques

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice (93,9 millions d'euros) s'élève à 6,2 %.

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 112 millions d'euros au 30 septembre 2012.

## VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGES

Au cours du trimestre, la vente de deux ensembles immobiliers a permis de dégager une plus-value nette globale de 552 K€. Ces cessions ont concerné :

- un ensemble immobilier de 1 515 m<sup>2</sup> situé à Saint-Etienne (42) qui avait été en partie sinistré suite à un incendie en 2010. La cession a été réalisée pour un prix net vendeur de 600 K€ auquel vient s'ajouter une indemnité d'assurance de 897 K€. La plus-value nette dégagée s'élève à 582 K€ ;

- un ensemble immobilier de 629 m<sup>2</sup> situé dans un centre-commercial de proximité à Nanterre, vacant depuis août 2008, pour un prix net vendeur de 600 K€ dégageant une moins-value de 30 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
12 115 500 €	3 422 032 €	12 044 580 €	+ 0,59 %

\* y compris indemnités d'assurance perçus dans le cadre du sinistre de Saint-Etienne.

Au 30 septembre 2012, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 0,3 million d'euros net vendeur.

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2012 s'établit à **93,61 %**. 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
94,59%	93,86%	94,06%	<b>93,61%</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,15 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2012 des locaux s'établit à **92,16 %**. 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.

## LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

- 4 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 500 m<sup>2</sup> ;
- 4 moyennes surfaces de périphérie pour 2 137 m<sup>2</sup> ;
- 2 surfaces de bureaux pour 296 m<sup>2</sup> ;
- 2 habitations pour 173 m<sup>2</sup>.

## LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2012

- 38 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 9 132 m<sup>2</sup> ;
- 29 moyennes surfaces de périphérie représentant 24 919 m<sup>2</sup> ;
- 22 cellules de galeries commerciales pour 2 423 m<sup>2</sup> ;
- 36 surfaces de bureaux représentant 15 629 m<sup>2</sup> ;
- 34 appartements représentant une surface de 2 735 m<sup>2</sup> ;
- 1 commerce de vente aux professionnels pour 1 200 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface d'activité pour 561 m<sup>2</sup> ;

## 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 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2012	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	2 528 327 €	2 502 416 €	-25 911 €	-1,02%
Relocations	1 321 274 €	1 280 512 €	-40 762 €	-3,09%
Déspecialisations	454 174 €	467 403 €	13 229 €	2,91%
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 303 775 €</b>	<b>4 250 331 €</b>	<b>-53 444 €</b>	<b>-1,24%</b>
Locations		57 300 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		393 250 €		
<b>TOTAL</b>		<b>4 700 881 €</b>		

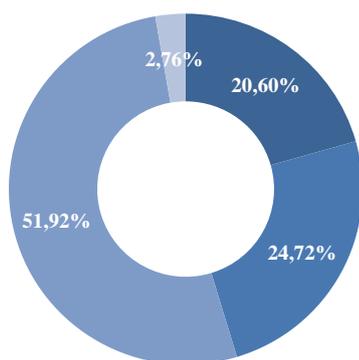
Dans un contexte économique général toujours très difficile, votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à optimiser les revenus de la SCPI (limiter l'impact des négociations sur certains loyers et agir pour un taux d'occupation le meilleur possible). Les baisses de loyers concédées sur le trimestre se limitent à 0,06 % du montant total des loyers en année pleine qui s'élèvent eux-mêmes à 94 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 dix trimestres consécutifs.

Le montant des loyers encaissés au cours du troisième trimestre s'élève à 22 035 879 €.

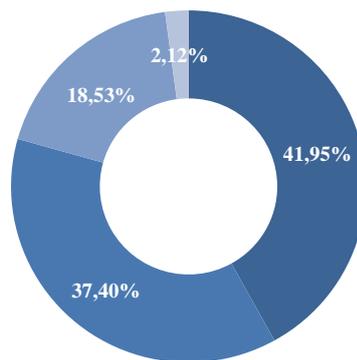
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2012

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



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Etranger



### Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes Surfaces de Périphérie
- Bureaux
- Autres (Activité, Habitation, ...)

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 Loi de Finance pour 2012, la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et la 2<sup>nd</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2012 (complété de 15,5 % au titre des prélèvements sociaux à compter du 1<sup>er</sup> 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<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).

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 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.

#### 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<sup>er</sup> 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 recensées 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, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, 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<sup>er</sup> 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

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

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](http://www.immorente.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

**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 septembre 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, 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) : .....