



13 rue du Poteau – PARIS (18<sup>ème</sup>)

# IMMORENTE

Société Civile de Placements Immobiliers

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°92

4<sup>ème</sup> trimestre 2011

Validité du 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.

## EVOLUTION DU CAPITAL – *IMMORENTE est une SCPI à capital variable*

Au cours du quatrième trimestre 2011, 193.353 parts nouvelles ont été souscrites et 15.273 retirées, soit une collecte brute de 60.326.136 € et une collecte nette de retraits de 56.037.478 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2011 est de **15.313**.

Le montant des capitaux collectés pour les 193.353 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 29.389.656 €  
 Prime d'émission : 30.936.480 €  
**Montant collecté : 60.326.136 €**

	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 euros
Cumul au 31.12.10					3.900.775	592.917.800	1.189.736.375
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	173.826	10.525	1.002	0	4.064.076	617.739.552	1.239.543.180
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	181.551	13.310	683	0	4.232.317	643.312.184	1.320.482.904
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	137.034	14.296	1.902	0	4.355.055	661.968.360	1.358.777.160
4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	193.353	15.273	2.352	0	4.533.135	689.036.520	1.414.338.120
Total	685.764	53.404	5.939	0	4.533.135	689.036.520	1.414.338.120

## 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 €. Les retraits sont traités en fin de mois.

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

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

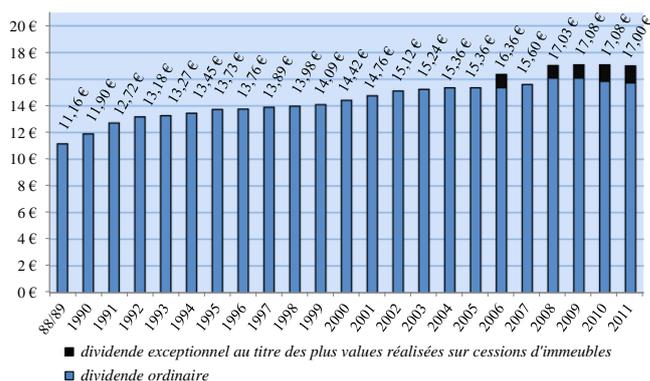
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2010	Réel 2011	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	5,22 €	5,10 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,24 €	1,28 €	15 décembre
Dividende annuel par part	17,08 €	17,00 €	
<b>Rentabilité par part <sup>(2)</sup></b>	<b>5,60 %</b>	<b>5,57 %</b>	

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

(2) dividende ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Malgré une conjoncture difficile, les résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 17,00 € par part, tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de souscription constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2011, ce dividende procure une rentabilité de 5,57 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2012, le dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,10 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,08 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,06 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2011 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription														
	avant le 31/10/10	Nov- 10	Dec- 10	Jan- 11	Fev- 11	Mar- 11	Avr- 11	Mai- 11	Juin- 11	Juil- 11	Aout- 11	Sept- 11	Oct- 11	Nov- 11	Dec- 11
1T11	3,51	2,34	1,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T11	3,54	3,54	3,54	3,54	2,36	1,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T11	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	2,38	1,19	0	0	0	0	0	0
4T11	5,10	4,96	4,82	4,68	4,55	4,42	4,29	4,17	4,05	3,93	2,62	1,31	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>15,72</b>	<b>14,41</b>	<b>13,10</b>	<b>11,76</b>	<b>11,03</b>	<b>10,48</b>	<b>8,67</b>	<b>7,86</b>	<b>5,24</b>	<b>3,93</b>	<b>2,62</b>	<b>1,31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2011, votre société a réalisé 87,2 millions d'euros d'investissements à travers notamment :

- une nouvelle agence bancaire Barclays située avenue de Suffren à Paris (15<sup>ème</sup>) acquise pour un prix de revient de 4,2 millions d'euros ;
- plusieurs galeries de centres commerciaux CASINO représentant près de 17 000 m<sup>2</sup> et une centaine de boutiques pour un prix de revient global de 57 millions d'euros ;
- les murs du magasin BUT à Tourville-la-Rivière (76) près de Rouen, d'une surface de 13 451 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 18 millions d'euros et ceux de La Plateforme du bâtiment (Groupe Saint-Gobain) à Pierrelaye (95), d'une surface de 7 058 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 7,5 millions d'euros.

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés en 2011 (176,9 millions d'euros) s'établit à 5,85 %

Type	Adresse	Locataires / Activité	Surface m <sup>2</sup> (*)	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
ACT <sup>(1)</sup>	ZAC du Clos aux Antes - TOURVILLE-LA-RIVIERE (76)	BUT (magasin + entrepôt) / Ameublement	13 451	18 000 900 €	13/10/11
CCV <sup>(2)</sup>	14 boulevard Vincent Auriol - PARIS (13 <sup>ème</sup> )	EVOLYS COIFFURE / Coiffeur	24	288 512 €	04/11/11
CVP <sup>(3)</sup>	12-14 avenue du Général Leclerc - PIERRELAYE (95)	LA PLATEFORME DU BÂTIMENT / Commerce de gros BTP	7 058	7 507 121 €	04/11/11
CCV <sup>(2)</sup>	56 avenue de Suffren - PARIS (15 <sup>ème</sup> )	BARCLAYS BANK PLC / Banque	688	4 248 800 €	09/11/11
<b>Portefeuille de Galeries Commerciales CASINO</b>					
GCC <sup>(4)</sup>	Centre commercial Les Allées - ZAC de Montimaran - BEZIERS (34)	48 locataires / Prêt-à-porter, coiffeurs, pressing, décoration, ameublement, restauration, station de lavage, centre auto, ...	10 846	33 786 600 €	22/12/11
GCC <sup>(4)</sup>	Zac de la Bérangerais - LA CHAPPELLE-SUR-ERDRE (44)	15 locataires / Prêt-à-porter, coiffeur, opticien, parfumerie, décoration, ...	2 485	7 758 551 €	22/12/11
GCC <sup>(4)</sup>	2 et 4 rue Francisco Goya - Lieu Dit "Causseles" - ALBI (81)	8 locataires / Prêt-à-porter, cordonnier, institut de beauté, téléphonie, restauration, ...	1 512	6 578 024 €	22/12/11
GCC <sup>(4)</sup>	Parc de Tesan - SAINT-LAURENT-DES-ARBRES (30)	10 locataires / Prêt-à-porter, coiffeur, opticien, fleuriste, photographe, banque, ...	930	1 483 877 €	22/12/11
GCC <sup>(4)</sup>	129-129 bis avenue de Lodève - MONTPELLIER (34)	17 locataires / Prêt-à-porter, pressing, coiffeur, presse, pharmacie, opticien, bijouterie, ...	1 245	7 550 045 €	22/12/11
<b>TOTAL</b>			<b>38 240</b>	<b>87 202 430 €</b>	

(1) Locaux d'activité commerciale ; (2) Commerce de centre-ville ; (3) Commerce de vente aux Professionnels ; (4) Galerie de Centre Commercial

\* Surfaces figurant dans les actes authentiques

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 33 millions d'euros au 31 décembre 2011.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du quatrième trimestre 2011, neuf biens ont été arbitrés pour un prix net vendeur global de 10.782 K€ et une plus-value nette globale de 3.119 K€. Parmi les principales ventes :

- quatre moyennes surfaces de périphérie dont deux à Châtellerault (86), une à Argentan (61) et une à Aulnay-Sous-Bois (93) représentant près de 3.700 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur global de 3.060 K€ et dégagant une plus-value nette de fiscalité de 550 K€ ;
- des bureaux de 2 392 m<sup>2</sup> à Arcueil (94) pour un prix net vendeur de 5.100 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 2.389 K€;
- et un commerce de centre-ville de 264 m<sup>2</sup> à Montpellier (34) pour un prix net vendeur de 390 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 119 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 2010)	Total des Prix de vente / Total des valeurs d'expertise
16.012.500 €	6.416.682 €	8.552.000 €	+ 187,24 %

Au 31 décembre 2011, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 8,5 millions d'euros net vendeur, avec des perspectives de plus-values à nouveau importantes.

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
<b>Renouvellements de baux</b>	3.095.473 €	3.114.143 €	18.670 €	0,60 %
<b>Relocations</b>	2.069.987 €	1.861.660 €	- 208.327 €	- 10,06 %
<b>Déspecialisations</b>	602.326 €	668.702 €	66.376 €	11,02 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5.767.787 €</b>	<b>5.644.504 €</b>	<b>- 123.283 €</b>	<b>- 2,14 %</b>
<b>Locations</b>		306.328 €		
<b>Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée</b>		187.360 €		
<b>TOTAL</b>		<b>6.138.192 €</b>		

Les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis sept trimestres.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2011 s'établit à **94,59 %**. 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.

1T11	2T11	3T11	4T11
94,99 %	94,68 %	94,41 %	<b>94,59 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2011 des locaux s'établit à **92,86 %**. 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

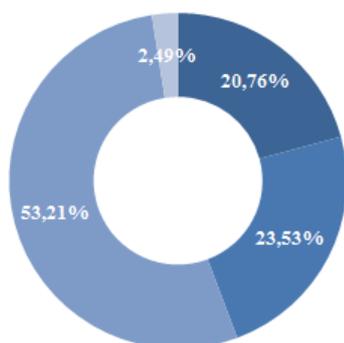
- 2 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 201 m<sup>2</sup> ;
- 2 moyennes surfaces de périphérie pour 1.190 m<sup>2</sup> ;
- 1 cellule de galerie commerciale pour 200 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de bureaux pour 106 m<sup>2</sup> ;
- 4 habitations pour 264 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2011

- 31 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 8.400 m<sup>2</sup> ;
- 26 moyennes surfaces de périphérie représentant 22.122 m<sup>2</sup> ;
- 13 cellules de galeries commerciales pour 2.272 m<sup>2</sup> ;
- 34 surfaces de bureaux représentant 15.607 m<sup>2</sup> ;
- 28 appartements représentant une surface de 2.572 m<sup>2</sup>.

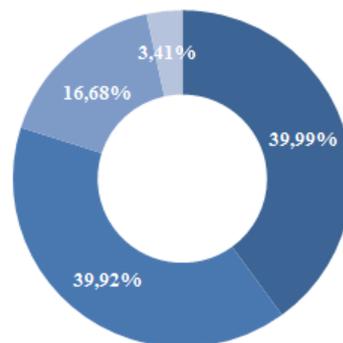
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 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, ...)

## FISCALITE

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 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 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<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 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.
- **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

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.

#### Appel à candidature :

**Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE qui se tiendra le 14 juin 2012, le tiers du Conseil de Surveillance sera mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2012.**

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 novembre 2010

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) : .....