



91 boulevard Saint-Germain – PARIS (6^{ème})

IMMORENTE

Société Civile de Placements Immobiliers

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°93

1^{er} trimestre 2012

Validité du bulletin : 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012

EVOLUTION DU CAPITAL – IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2012, 213 622 parts nouvelles ont été souscrites et 22 626 retirées, soit une collecte brute de 66 650 064 € et une collecte nette de retraits de 60 296 683 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2012 est de **16 051**.

Le montant des capitaux collectés pour les 213 622 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	32 470 544 €
Prime d'émission	34 179 520 €
Montant collecté :	66 650 064 €

	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	213 622	22 626	1 128	0	4 724 131	718 067 912	1 473 928 872
Total	213 622	22 626	1 128	0	4 724 131	718 067 912	1 473 928 872

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 €
Prix de souscription	312,00 €
Commission de souscription	- 31,20 €
Prix de retrait	280,80 €

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



DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

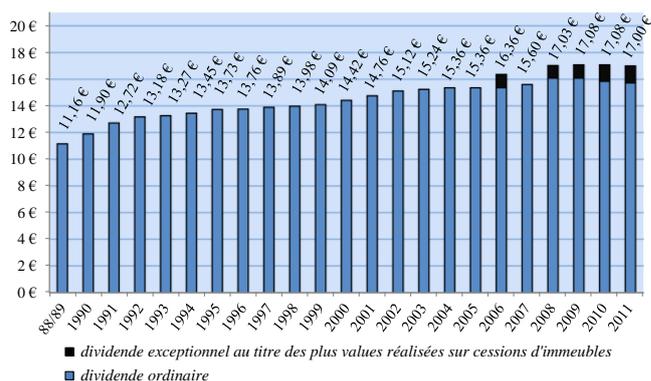
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2011	Prévision 2012	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	3,51 €	3,51 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	3,54 €		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 17,00 €	
Rentabilité par part ⁽²⁾	5,57 %	Entre 5,29 % et 5,45 %	

(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^{er} janvier de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2012 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2012, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,51 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,50 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,49 € 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															
3T12															
4T12															
TOTAL	3,51	2,34	1,17	0											

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2012, votre société a réalisé 20,4 millions d'euros d'investissements principalement à travers un portefeuille qualitatif de 13 murs de commerces de centre-ville (+ un appartement et une moyenne surface de périphérie) présentant les caractéristiques suivantes :

- 4 biens immobiliers situés à Paris et 10 en région principalement dans de grandes agglomérations (Bordeaux, Marseille, Cannes, Lille, ...);
- des loyers mutualisés avec notamment 8 boutiques de prêt-à-porter (37 % des loyers du portefeuille), et 2 agences bancaires (37 % également) ;
- un commerce vacant situé rue Grassi à Bordeaux (33) bénéficiant d'un très bon emplacement et offrant de bonnes perspectives de location rapide.

Type	Adresse	Locataires / Activité	Surface m ² (*)	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
CCV	27 rue Porte Lucas - EPERNAY (51) <i>Portefeuille Murotop</i>	JACQUESON TOURISME / Agence de voyages	72	188 500 €	30/01/12
CCV	69 rue de l'Université - PARIS (7 ^{ème})	TARTINE & CHOCOLAT RETAIL / Prêt-à-porter mixte	39		
CCV	90 rue Monceau - PARIS (8 ^{ème})	SALTO PREMIER / Restauration rapide	39		
CCV	24 rue de la folie Méricourt - PARIS (11 ^{ème})	SARL MERICOURT / Restauration traditionnelle	88		
CCV	26 avenue Victor Hugo - PARIS (16 ^{ème})	MAJE / Prêt-à-porter femme	53		
CCV	62 rue du Général de Gaulle - RAMBOUILLET (78)	CASSEGRAIN GRAVEUR / Imprimerie	22		
CCV	125 rue d'Antibes - CANNES (06)	SARL STEVEN / Prêt-à-porter femmes	48		
CCV	73 rue de Rome - MARSEILLE (13)	BANQUE PALATINE / Banque	287		
CCV	23 avenue Saint-Exupéry - SAINTE-MAXIME (83)	SARL CHEFATEX / Prêt-à-porter mixte	73	20 189 888 €	05/03/12
CCV	9 rue Grassi - BORDEAUX (33)	SARL NORMA / Supermarché	418		
CCV	10/12 rue Priez - LILLE (59)	Commerce Vacant	699		
CCV	16/17 Grand Place - TOURCOING (59)	SOCIETE L.E.S / Prêt-à-porter mixte	242		
CCV	33 rue de l'Orangerie - CHOLET (49)	OKAÏDI / Prêt-à-porter enfant	343		
HAB		SARL DUNE CONCEPT / Prêt-à-porter femme	102		
CCV		Appartement Vacant	164		
CCV	9 rue Gutenberg - STRASBOURG (67)	BANQUE KOLB / Banque	945		
CCV	10 Grand rue - CHALON-SUR-SAÔNE (71)	SARL ML / Prêt-à-porter mixte	118		
TOTAL			3 752	20 378 388 €	

CCV : Commerce de centre-ville ; MSP : Moyenne surface de périphérie ; HAB : Habitation ; * 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 64,6 millions d'euros au 31 mars 2012.

VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, cinq biens ont été cédés pour un prix net vendeur global de 6 130 K€ et une plus-value nette globale de 2 772 K€. Ces ventes ont concerné :

- trois moyennes surfaces de périphérie dont une à Châtenoy-le-Royal (71), une à Nevers (58) et une à Coignières (78) représentant 5 578 m² pour un prix net vendeur global de 4 730 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1 851 K€ ;
- et deux commerces de centre-ville à Paris rue Claude Bernard (5^{ème}) et rue d'Hauteville (10^{ème}) représentant 361 m² pour un prix net vendeur global de 1 400 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 921 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
6 130 000 €	2 771 842 €	5 465 000 €	+ 12,17%

Au 31 mars 2012, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 2,4 millions d'euros net vendeur.

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 31 mars 2012	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	807 483 €	674 332 €	-133 151 €	-16,49%
Relocations	583 520 €	553 955 €	-29 565 €	-5,07%
Déspecialisations	21 025 €	21 025 €	- €	0,00%
SOUS-TOTAL	1 412 029 €	1 249 312 €	-162 717 €	-11,52%
Locations		40 800 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		99 000 €		
TOTAL		1 389 112 €		

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 0,20 % du montant total des loyers en année pleine qui s'élèvent eux-mêmes à 81 millions d'euros.

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

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2012 s'établit à **93,86 %**. 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.

2T11	3T11	4T11	1T12
94,68 %	94,41 %	94,59 %	93,86 %

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2012 des locaux s'établit à **91,87 %**. 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

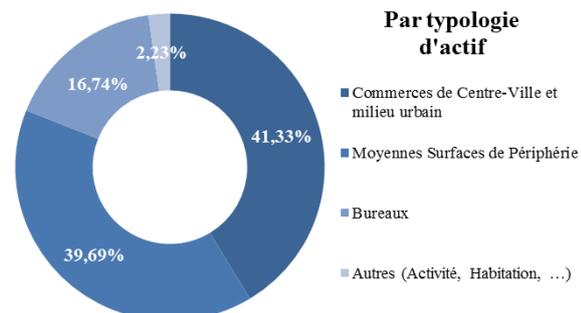
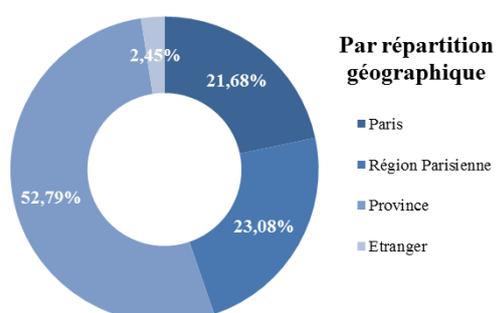
- 5 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 310 m² ;
- 1 moyenne surface de périphérie pour 628 m² ;
- 5 surfaces de bureaux pour 2 156 m² ;
- 3 habitations pour 217 m².

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2012

- 34 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 10 798 m² ;
- 35 moyennes surfaces de périphérie représentant 29 733 m² ;
- 17 cellules de galeries commerciales pour 2 348 m² ;
- 33 surfaces de bureaux représentant 15 215 m² ;
- 30 appartements représentant une surface de 2 868 m² ;
- 1 commerce de vente aux professionnels pour 1 200 m² ;
- 1 surface d'activité pour 561 m² ;

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 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.

A compter du 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 34,5 %. 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.

A compter du 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 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^{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.

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le jeudi 14 juin 2012 à 10H à l'hôtel All Seasons à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

Nature de la Société :

Société Civile de Placements Immobiliers

Visa de l'AMF délivré à la note d'information :

SCPI N°95-13 du 7 août 1995 actualisée en mai 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, 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

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :