


  
ACTUALITÉS

Paris, rue de Courcelles

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

Votre société de gestion a initié le 4 septembre 2017, une sixième augmentation de capital d'un montant initial de 14 935 000 € (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 290 € par part, traduisant une hausse de +5,45 % par rapport à la précédente augmentation de capital. Au 31 décembre 2017, l'opération a déjà été souscrite à hauteur de 27 % et reste ouverte jusqu'au 31 mars 2018 sauf clôture anticipée.

La Société de Gestion

**ÉVOLUTION DU CAPITAL** - IMMORRENTE 2 est une SCPI à capital fixe

**CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2017**

Valeur nominale	200 €
Dernier prix de souscription	290 €
Capital social	42 268 600 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 290 €)	61 289 470 €
Nombre d'associés	424
Nombre de parts	211 343

**ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS**
**Total des souscriptions du 04/09/2017 au 31/12/2017 :**

Nombre de parts souscrites	13 843
Capital nominal	2 768 600 €
Prime d'émission	1 245 870 €
Capitaux collectés	4 014 470 €

**MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS**
**ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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 d'IMMORENTE 2 sont consultables sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com), rubrique « Nos solutions d'Épargne / IMMORRENTE 2 ».

**Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente**

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
26/10/2017	-	-	-
30/11/2017	-	-	-
28/12/2017	-	-	-

(1) Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et une commission de cession de 5 % HT.

Ordres d'achat en attente au 31/12/2017 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 31/12/2017 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 25 janvier, 22 février et 29 mars 2018 à 16h. La société ne garantit pas le rachat des parts.

**Passation des ordres**

Tout ordre d'achat ou de vente peut être adressé par lettre simple, recommandée avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats, du règlement libellé à l'ordre d'IMMORENTE 2.

Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion de 5 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité.

Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an.

L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

**Exécution des ordres**

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. À limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

**CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS**

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir :

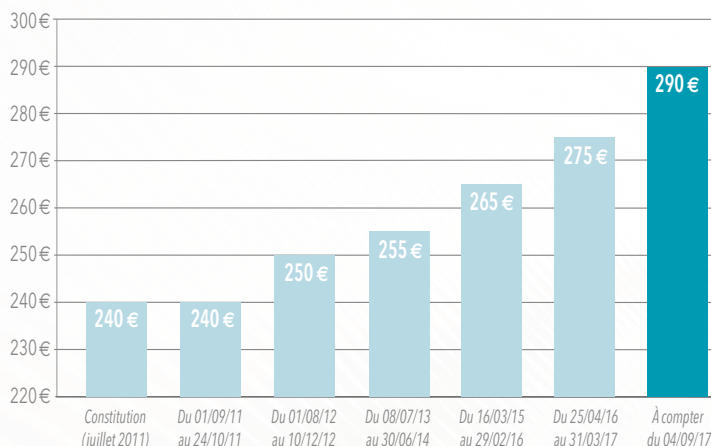
- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ;
- des frais de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits et perçus par la Société de Gestion.

## PERFORMANCES FINANCIÈRES

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2016	2017
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values</i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	8,40 €	8,40 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	274,09 €	282,18 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>3,06 %</b>	<b>2,98 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	264,89 €	274,09 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	274,09 €	282,18 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+3,47 %</b>	<b>+2,95 %</b>

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également 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).

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31 DÉCEMBRE 2017

#### Sur plusieurs exercices :

sur 5 ans	5,45 %
depuis l'origine	4,30 %

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le profil de performance de la SCPI est orienté vers une appréciation régulière du prix de la part associée à une politique de distribution de dividendes moins élevée que la moyenne du secteur.

### DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2016	2017	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,45 €	3,45 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	8,40 €	8,40 €	-
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	3,06 %	2,95 %	-

La Société de Gestion versera, fin janvier 2017, le quatrième acompte sur dividende de l'exercice, d'un montant de 3,45 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,44 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, et 3,42 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou, s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents. Les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2017 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/16	nov-16	déc-16	janv-17	fév-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17
1T17	1,65	1,10	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T17	1,65	1,65	1,65	1,65	1,10	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T17	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,10	0,55	0	0	0	0	0	0
4T17	3,45	3,30	3,15	3,00	2,85	2,70	2,55	2,40	2,25	2,10	1,40	0,70	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>8,40</b>	<b>7,70</b>	<b>7,00</b>	<b>6,30</b>	<b>5,60</b>	<b>4,90</b>	<b>4,20</b>	<b>3,50</b>	<b>2,80</b>	<b>2,10</b>	<b>1,40</b>	<b>0,70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## INVESTISSEMENTS

Conformément à ses objectifs d'investissement, IMMORENTE 2 mène une politique d'acquisition mutualisée (taille des acquisitions, emplacements, locataires...). Elle privilégie les murs de commerces qualitatifs de centre-ville dans des rues à forte densité commerciale à Paris, dans des métropoles régionales dynamiques et, à titre accessoire, à l'étranger.

Les investissements immobiliers directs du quatrième trimestre 2017 se sont élevés à 6,0 M€ d'euros et ont porté sur :

- un commerce de centre ville qui bénéficie d'un excellent emplacement sur la principale artère piétonne et commerçante du centre ville de Tours (37) réaménagée depuis quelques années, pour un prix de revient global de 1,7 M€. Cet actif est loué à un libraire ;
- un grand local traversant entre le boulevard Jean Jaurès et l'avenue André Morizet à Boulogne-Bilancourt (92) pour un prix de revient global de 4,3 M€. L'ouverture rue Jean Jaurès constitue un emplacement stratégique dans un environnement commercial très dense. Ce bien est loué à un pharmacien.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
CCV	TOURS (37) - 19, rue Nationale	La boîte à Livres / Librairie	994 m <sup>2</sup>	1 672 800 €	09/11/2017
CCV	BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - 178, bd Jean Jaurès	Pharmacie de l'Amicale / Pharmacie	252 m <sup>2</sup>	4 311 650 €	29/12/2017
<b>TOTAL</b>			<b>1 246 m<sup>2</sup></b>	<b>5 984 450 €</b>	

(1) CCV (commerces de centre-ville).

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,9 %. A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 4,6 M€ au 31 décembre 2017.



## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2017 s'établit à 96,67 %. 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.

1T17	2T17	3T17	4T17
98,43 %	98,51 %	97,64 %	<b>96,67 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2017 des locaux s'établit à 95,15 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

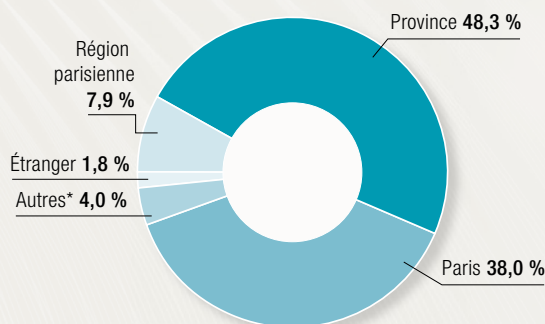
### LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2017

- Cinq commerces de centre-ville à Lille (59), Douai (59), La Rochelle (17), Mons (Belgique) et Saint-Nazaire (44) ;
  - Une boutique de 150 m<sup>2</sup> située avenue du Maréchal Joffre à Juan-les-Pins (06).
- Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 853 844 €.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

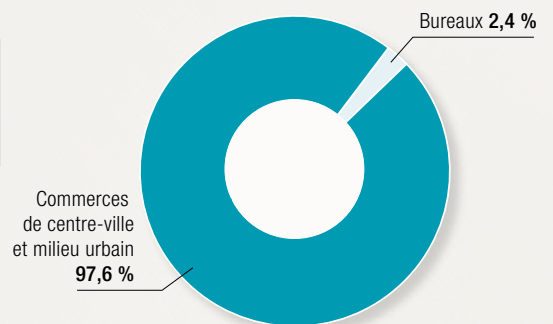
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

### Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
80,0 M€**

### Par typologies d'actifs



\* La catégorie « Autres » correspond à un investissement indirect de 3,3 M€ dans un OPCI Professionnel géré par le groupe BEAUVAU CAPITAL dont la répartition géographique n'est pas transparisée.

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	taux variable	
28,3 M€	34,66 %	2,43 %	79,80 %	20,20 %	11 ans et 3 mois

Conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 23 mai 2017, le montant total des dettes financières pouvant être contractées par votre SCPI ne peut excéder 60 M€. La dette d'IMMORENTE 2 reste limitée à 34,7 % du patrimoine. Par prudence, elle est amortissable, de long terme, très largement à taux fixe.



Avignon (84), rue de la République

## INFORMATIONS DIVERSES

**Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE 2 qui se tiendra le 29 mai 2018, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, et devront utiliser la fiche de présentation de candidature spécifique figurant sur le site internet rubrique « documentation générale » qui devra parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2018.**

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.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI IMMORENTE 2 publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

**IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE**

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le prix d'exécution (net vendeur) correspondant à un prix frais inclus de 290 € (dernier prix de souscription) serait de 261,26 €.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

**Nature de la Société :** Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI N°16-02 du 30 mars 2016  
**Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N° 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :**  
 M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)

## COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

FCP SOFIDY Sélection 1

SCPI IMMORENTE

SCPI EFIMMO

SCPI SOFIPRIME

SCPI IMMORENTE 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_