



## ACTUALITÉS

Votre Société de Gestion a clôturé le 3 août 2018 une augmentation de capital d'un montant de 13 882 010 € (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 290 € par part, en hausse de 5,45 % par rapport à la précédente augmentation de capital. Votre Société de Gestion envisage par ailleurs de lancer une nouvelle augmentation de capital au prochain trimestre.

La Société de Gestion

## ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe

## CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2018

Valeur nominale :	200 €
Dernier prix de souscription :	290 €
Capital social :	49 073 800 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 290 €) :	71 157 010 €
Nombre d'associés :	490
Nombre de parts :	245 369

## ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

<b>Total des souscriptions du 04/09/2017 au 30/09/2018 :</b>	
Nombre de parts souscrites :	47 869
Capital nominal :	9 573 800 €
Prime d'émission :	4 308 210 €
Capitaux collectés :	13 882 010 €

## 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 /IMMORENTE 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
26/07/2018	-	-	-
30/08/2018	-	-	-
27/09/2018	-	-	-

(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 30/09/2018 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 30/09/2018 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 25 octobre, 29 novembre et 27 décembre 2018 à 16 h. 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 dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	8,40 €	8,40 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(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 €	274,10 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	274,10 €	282,18 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+3,47 %</b>	<b>+2,95 %</b>

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

#### Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2017

sur 5 ans	<b>5,45 %</b>
depuis l'origine	<b>4,30 %</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).

## 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.**

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2017	Prévision 2018	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin juillet n
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,45 €	3,45 €	Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>8,40 €</b>	<b>8,40 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>2,98 %</b>	<b>Environ 2,90 %</b>	-

La Société de Gestion indique un objectif de distribution annuelle de 8,40 € par part. Elle versera, fin octobre 2018, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 1,65 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 1,65 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 1,65 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de 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.

## 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 troisième trimestre 2018 se sont élevés à **4,1 M€** d'euros et ont porté sur :

- une boutique située rue Rougemont, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à proximité immédiate des Grands Boulevards et de la Place de l'Opéra, pour un prix de revient de 0,5 M€. Le bien est loué à une activité de restauration ;
- un commerce de centre-ville situé rue Meynadier à Cannes (06) à proximité du Vieux-Port et de la Croisette, pour un prix de revient de 1,1 M€. Ce bien est loué à une enseigne de prêt-à-porter ;
- une boutique située entre le Forum des Halles et le Musée Beaubourg au 26, rue de la Reynie dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris, pour un prix de revient de 0,6 M€. Ce bien est loué à un bureau de tabac ;
- un commerce de centre-ville rue de la Fosse, la principale artère piétonne et commerçante du centre-ville de Nantes (44), pour un prix de revient de 0,5 M€. Ce bien est loué à une activité de cadeaux et souvenirs ;
- une boutique favorablement située à l'angle de la rue de l'Annexion et la rue Royale à Annecy (74), pour un prix de revient de 1,4 M€. Ce bien est loué à une activité de prêt-à-porter ;



Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	8, Rue Rougemont - PARIS (9 <sup>ème</sup> )	Crêperie Framboise / Restaurant	60 m <sup>2</sup>	555 200 €	04/07/2018
CCV	29, rue Meynadier - CANNES (06)	Claire's / Prêt-à-porter	66 m <sup>2</sup>	1 056 800 €	05/07/2018
CCV	26, Rue de la Reynie - PARIS (1 <sup>er</sup> )	New Tabac / Bureau de tabac	33 m <sup>2</sup>	608 100 €	06/07/2018
CCV	3, rue de la Fosse - NANTES (44)	Geek Store / Cadeaux - Souvenirs	54 m <sup>2</sup>	477 300 €	09/07/2018
CCV	1, rue de l'Annexion - ANNECY (74)	Armand Thierry / Prêt-à-porter	89 m <sup>2</sup>	1 402 300 €	02/08/2018
<b>TOTAL</b>			<b>302 m<sup>2</sup></b>	<b>4 099 700 €</b>	

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

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,22 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **5,7 M€** au 30 septembre 2018.

## ARBITRAGE

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à la vente de l'unique actif à usage de bureaux de son patrimoine, situé au 36, avenue Matignon à Paris (8<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 1,4 M€ dégagant une plus-value de 31 K€.

Cette vente, intervenue le 27 septembre 2018, permet ainsi à votre SCPI de céder un actif ne répondant pas à ses critères d'investissements, et acquis en 2014 au sein d'un portefeuille de quatre actifs commerciaux, loués à des galeries d'art à proximité de l'hôtel Bristol, que votre SCPI conserve en portefeuille.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2018 s'établit à **98,03 %**. 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.

4T17	1T18	2T18	3T18
96,67 %	96,91 %	97,60 %	98,03 %

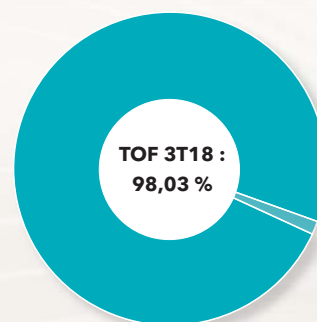
La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2018 des locaux s'établit à 97,93 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

### ACTIONS DE GESTION

Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont porté sur :

- Un renouvellement de bail d'une boutique rue Mouffetard à Paris (5<sup>ème</sup>) pour un loyer de 11,2 K€, identique au précédent ;
- Un renouvellement de bail d'une boutique située rue Vauvenargues à Paris (18<sup>ème</sup>) pour un loyer de 29,8 K€, identique au précédent.



#### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **98,03 %**
- Sous franchise ou palier **0,09 %**

#### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **1,65 %**
- Investissements indirects **0,23 %**

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2018

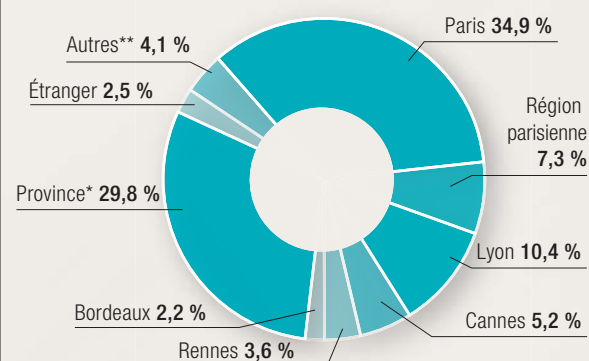
- Trois commerces de centre-ville à Douai (59), Mons (Belgique) et Juan-les-Pins (06).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 071 371 €.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2018

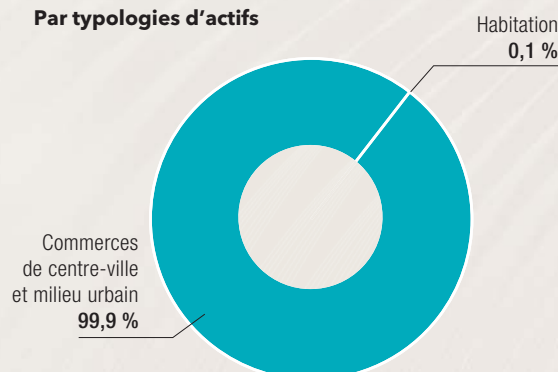
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

### Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
88,4 M€**

### Par typologies d'actifs



\* Province, hors Lyon, Cannes, Rennes et Bordeaux.

\*\* 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 transposée.

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2018

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
33,5 M€	37,89 %	2,28 %	84,1 %	15,9 %	11 ans

Conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 29 mai 2018, le montant total des dettes financières pouvant être contractées par votre SCPI ne peut excéder 60 M€.



Nantes (44) - Rue de la Fosse

## INFORMATIONS DIVERSES

**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.**

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

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la Société de Gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la dernière valeur de marché (dernier prix d'exécution net de frais) ou, en l'absence de transactions pertinentes, à la valeur de réalisation. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

**Nature de la Société :** Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI N°16-02 en date 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 :

☐ SCPI IMMORENTE  
☐ SCPI SOFIPRIME

☐ SCPI EFIMMO 1  
☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ FCP SOFIDY Sélection 1  
☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_