



Avignon - rue de la République

ACTUALITÉS

Votre Société de Gestion a lancé le 26 décembre dernier une septième augmentation de capital d'un montant initial de 17,6 M€ (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 305 € par part. Au 31 mars 2019, l'opération a été souscrite à hauteur de 21 %. L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le 23 mai à 11h00 au siège social à Évry (91). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite par correspondance votre vote et/ou votre pouvoir.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 31 MARS 2019

Valeur nominale :	200 €
Dernier prix de souscription :	305 €
Capital social :	51 540 800 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 305 €) :	78 553 970 €
Nombre d'associés :	509
Nombre de parts :	257 554

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 26/12/2018 au 31/03/2019 :

Nombre de parts souscrites :	12 185
Capital nominal :	2 437 000 €
Prime d'émission :	1 279 425 €
Capitaux collectés :	3 716 425 €

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, rubrique « Nos solutions d'Épargne/IMMORENTE 2 ».

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/01/2019	-	-	-
28/02/2019	-	-	-
28/03/2019	-	-	-

(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 31/03/2019 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 31/03/2019 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 25 avril, 29 mai et 27 juin 2019 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.

La Société de Gestion ne garantit pas la cession des parts.

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.

Cessions directes entre associés au 31/03/2019 : 75 parts.

PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR UN EXERCICE

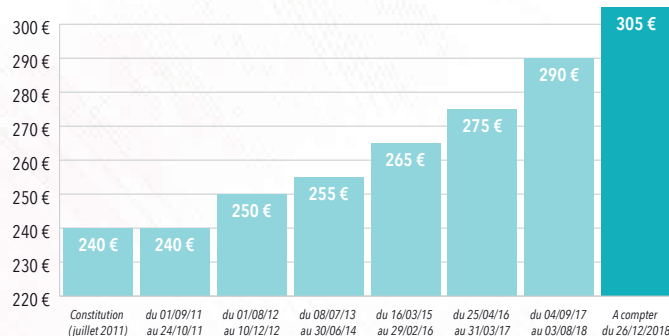
En € par part ayant pleine jouissance	2017	2018
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾ dont prélèvement sur le report à nouveau	8,40 €	8,40 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	282,18 €	290,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	2,98 %	2,90 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	274,10 €	282,18 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	282,18 €	290,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+2,95 %	+2,77 %

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2018

sur 5 ans	5,50 %
depuis l'origine	4,79 %

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

L'objectif 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 2018	Prévision 2019	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	1,65 €		Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	1,65 €		Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,45 €		Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	8,40 €	Entre 8,40 € et 9,00 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	2,90 %		-

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2019, le premier 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^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e 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.

Au cours du trimestre, votre SCPI a investi dans les murs d'un commerce idéalement situé sur la principale artère commerçante du centre-ville de Montpellier, pour un prix de revient de 693 K€.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	5 rue de la Loge - MONTPELLIER (34)	Dino / Glacier	33 m ²	693 388 €	05/03/2019
TOTAL			33 m²	693 388 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville)

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **5,4 M€** au 31 mars 2019.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2019 s'établit à **96,71 %**. 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.

2T18	3T18	4T18	1T19
97,60 %	98,03 %	97,30 %	96,71 %

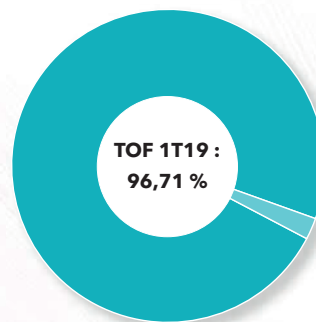
La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2019 des locaux s'établit à 95,27 %. 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 principalement portés sur :

- la cession du bail d'un commerce situé Promenade René Coty à Saint-Raphaël (83), pour un loyer de 27 K€ contre 25 K€ auparavant. Cette cession a permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 35 K€ ;
- la cession du bail d'un commerce situé avenue de Versailles à Paris (16^{ème}) , pour un loyer de 35 K€ contre 32 K€ auparavant. Cette cession a permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 12 K€.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **96,71 %**
- Sous franchise ou palier **0,00 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **3,07 %**
- Investissements indirects **0,22 %**

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2019

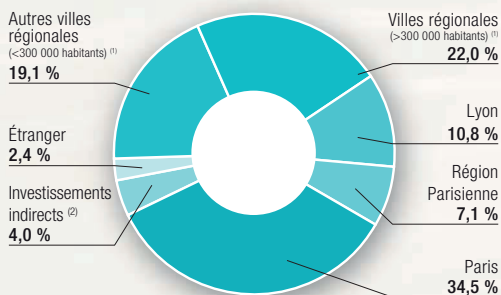
- Trois commerces de centre-ville à Paris (1^{er}), Mons (Belgique), Juan-les-Pins (06).
- Deux boutiques situées 24 Place d'Armes à Douai (59).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 015 418 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2019

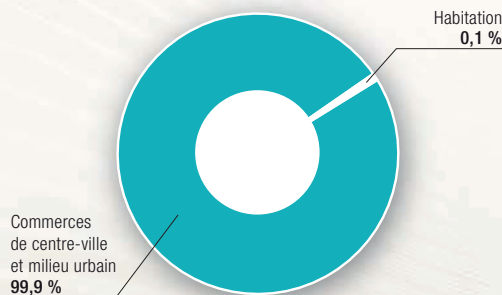
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
92,4 M€

Par typologies d'actifs



(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

(2) Participation dans l'OPPCI ARI détenant des commerces sur des emplacements de grandes qualités principalement à Paris et Bordeaux.



Montpellier (34) - Rue de la Loge

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2019

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
33,0 M€	36,77 %	2,23 %	84,7 %	15,3 %	10 ans et 9 mois

Conformément à la 7^e 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€.

Rue Clerc - Paris (7^{ème})

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. 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.

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. 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 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 SAS - 303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes, ÉVRY CEDEX - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com

BY **TIKEHAU**
CAPITAL

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

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes, 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 EFIMMO 1 ☐ FCP SOFIDY Sélection 1
☐ SCPI SOFIPRIME ☐ SCPI IMMORENTE 2 ☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____