

ACTUALITÉS

Rouen, place de la Pucelle

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

La Société de Gestion

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

Votre société de gestion a lancé le 25 avril dernier une augmentation de capital d'un montant de 11 137 500 € (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 275 € par part, en hausse de 3,8 % par rapport à la précédente augmentation de capital. Au 31 décembre 2016, l'opération a déjà été souscrite à hauteur de 85 % et reste ouverte jusqu'au 31 mars 2017 sauf clôture anticipée.

CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2016

Valeur nominale	200 €
Dernier prix de souscription	275 €
Capital social	36 480 600 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 275 €)	50 160 825 €
Nombre d'associés	376
Nombre de parts	182 403

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 25/04/2016 au 31/12/2016 :

Nombre de parts souscrites	34 403
Capital Nominal	6 880 600 €
Prime d'émission	2 580 225 €
Capitaux collectés	9 460 825 €

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
27/10/2016	-	-	0
24/11/2016	-	-	0
29/12/2016	-	-	0

(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 29/12/2016 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 29/12/2016 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 26 janvier, 23 février et 30 mars 2017 à 16h. La société ne garantit pas le rachat des parts.

PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR UN EXERCICE

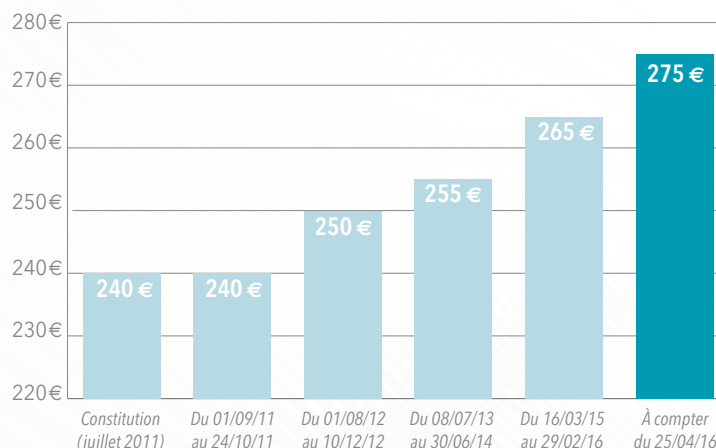
En € par part ayant pleine jouissance	2015	2016
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	8,40 €	8,40 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	264,89 €	274,09 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	3,17 %	3,06 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	255,00 €	264,89 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	264,89 €	274,09 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+3,88 %	+3,47 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31 DÉCEMBRE 2016

Sur plusieurs exercices :

sur 5 ans	3,96 %
depuis l'origine	3,57 %

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.

ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2015	2016	Date versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	3,45 €	3,45 €	Fin janvier
Dividende annuel par part	8,40 €	8,40 €	-
Taux de distribution ⁽¹⁾	3,17 %	3,06 %	-

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

Les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 8,40 € par part (stable par rapport à 2015) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2016, lequel a augmenté de +3,47 %, ce dividende procure une rentabilité nette de 3,06 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2017, le quatrième acompte sur dividende de l'exercice, soit 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 3,43 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

Au cours du 4^e trimestre 2016, 3,4 M€ ont été investis dans quatre opérations sur des emplacements de grande qualité dans des rues commerçantes de grandes villes (Paris, Lyon, Bordeaux et Nancy).

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	27, rue Saint Jean - NANCY (54)	Fathers & Sons / Prêt-à-porter	484 m ²	937 900 €	03/10/2016
CCV	64, rue J. Jacques Rousseau - PARIS 1 ^{er} (75)	Pierremaz / Brasserie	99 m ²	624 800 €	14/10/2016
CCV	2, Place de la Bourse - LYON (69)	Nespresso / Vente de café	141 m ²	1 261 720 €	18/11/2016
CCV	1, rue Tutsal - BORDEAUX (33)	Delta Dore / Équipement de la maison	125 m ²	584 200 €	16/12/2016
TOTAL			849 m²	3 408 620 €	

(1) CCV : Commerces de centre-ville.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,32 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 3 599 K€ au 31 décembre 2016.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2016 s'établit à **97,74 %**. 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.

1T16	2T16	3T16	4T16
94,89 %	94,44 %	94,24 %	97,74 %

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 2016 des locaux s'établit à **97,11 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 697 578 €.

LOCAUX RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, les surfaces vacantes situées 36, avenue Matignon à Paris (8^e) ont fait l'objet d'une relocation pour un niveau de loyer de 80 K€ HT HC.

Un locataire a également renouvelé son bail sur un local situé 51, rue Cler à Paris (7^e) pour un loyer inchangé.

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Deux commerces de centre-ville à Mons (Belgique) et Saint-Nazaire (44) ;
- Un studio (13 m²) situé avenue de Versailles à Paris (16^e).



Avignon, rue de la République

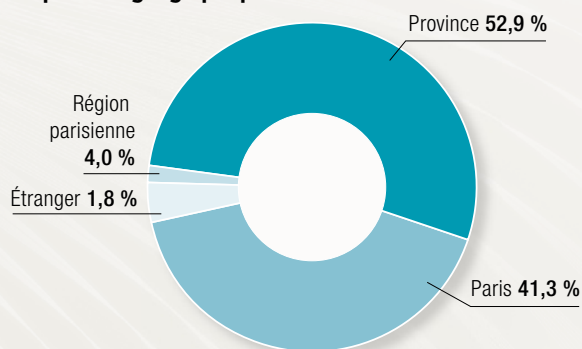


Paris 17^e, rue de Courcelles

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

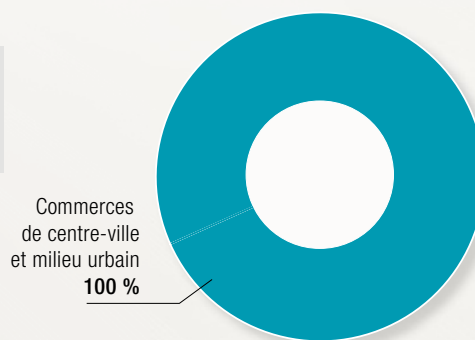
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
62,8 M€**

Par typologie d'actif



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	taux variable	
27,2 M€	43,31 %	2,57 %	77,07 %	22,93 %	11 ans et 7 mois

Conformément à la 7^e résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2016, le montant total des dettes financières pouvant être contractées par votre SCPI ne peut excéder 60 M€.

Paris 6^e, rue Bonaparte

INFORMATIONS DIVERSES

Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale de IMMORENTE 2 qui se tiendra le 23 mai 2017, 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, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2017.

PASSATION DES ORDRES

Tout ordre d'achat ou de vente peut être adressé par lettre simple, recommandé 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.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 31 décembre 2016, le prix d'exécution (net vendeur) correspondant à un prix frais inclus de 275 € (dernier prix de souscription) serait de **247,75 €**.

AUTRES INFORMATIONS

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 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 - Email : 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

☐ SCPI SOFIPRIERE

☐ SCPI CIFOCONA

☐ SCPI CIFOCONA 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____