

## ACTUALITÉS

Paris, rue de Courcelles

Lors de l'Assemblée Générale du 23 mai 2017, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Jean-François GARETON et Monsieur Philippe OUANSON.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

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

#### CAPITAL AU 30 JUIN 2017

|   |              |
|---|--------------|
| Valeur nominale   | 200 €        |
| Dernier prix de souscription                                      | 275 €        |
| Capital social  | 39 500 000 € |
| Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 275 €) | 54 312 500 € |
| Nombre d'associés   | 401          |
| Nombre de parts   | 197 500      |

#### ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

##### Total des souscriptions du 25/04/2016 au 31/03/2017 :

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Nombre de parts souscrites | 49 500       |
| Capital Nominal            | 9 900 000 €  |
| Prime d'émission           | 3 712 500 €  |
| Capitaux collectés         | 13 612 500 € |

### 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 |
|------------|--|--------------------------------|-----------------|
| 27/04/2017 | -  | -                              | -               |
| 24/05/2017 | -  | -                              | -               |
| 29/06/2017 | -  | -                              | -               |

(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 30/06/2017 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 30/06/2017 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 27 juillet, 31 août et 28 septembre 2017 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

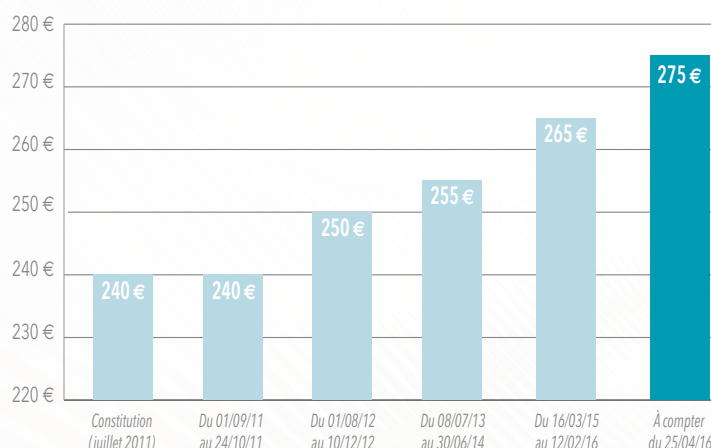
| En € par part ayant pleine jouissance                                  | 2015           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| (a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année   | 8,40 €         | 8,40 €         |
| dont acompte exceptionnel (prélèvement sur 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 €       |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>     | <b>3,17 %</b>  | <b>3,06 %</b>  |
| 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 €       |
| <b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>                    | <b>+3,88 %</b> | <b>+3,47 %</b> |

### 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.

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

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

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.

La Société de Gestion fournit une indication prévisionnelle de dividende annuel pour 2017 qui sera affinée au cours des prochains trimestres, en concertation avec le Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion versera, fin juillet 2017, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit 1,65 € pour une part de pleine jouissance, ou 1,65 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, et 1,65 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

## INVESTISSEMENTS

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 trimestre, votre SCPI a investi indirectement à hauteur de 3,3 M€ d'euros dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL et détenant un portefeuille de 21 murs de commerces situés principalement en centre ville sur des emplacements de grande qualité. Les actifs de la rue Saint-Honoré à Paris 8<sup>e</sup> et de Bordeaux (rue Sainte-Catherine et cours d'Alsace Lorraine) représentent 83 % du portefeuille constitué également d'actifs Place Morny à Deauville (14), rue Saint-Jean au Touquet (62), etc. et 5 surfaces de périphérie à proximité de Nancy (54) et de Metz (57). Les locaux sont majoritairement loués à des enseignes nationales et internationales (Stella Mac Cartney, Billabong, Petit Bateau, Solaris, Jacques Dessange, Fitness Park, Lydia Courteille, Jean-Paul Hévin, Pizza Del Arte...). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 9,9 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement attendu de cet investissement se situe autour de 4,7 % et le taux de rendement interne prévisionnel autour de 7 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,22 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 8,8 M€ au 30 juin 2017.

## SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2017 s'établit à **98,51 %**. 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.

| 3T16    | 4T16    | 1T17    | 2T17           |
|---------|---------|---------|----------------|
| 94,24 % | 97,74 % | 98,43 % | <b>98,51 %</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 deuxième trimestre 2017 des locaux s'établit à **97,41 %**. 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 : 819 068 €.

## LOCAUX RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont porté sur la cession d'un droit au bail d'une boutique situé rue de Meaux à Paris (19<sup>e</sup>) à un niveau de loyer équivalent.

## LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2017

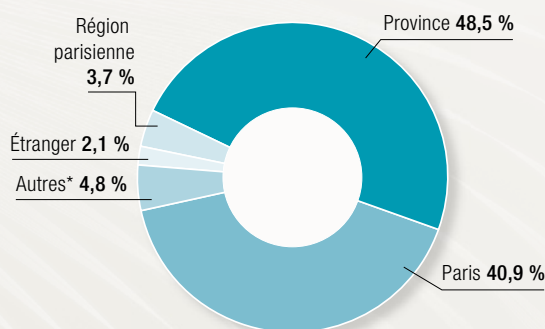
- Deux commerces de centre-ville à Mons (Belgique) et Saint-Nazaire (44) ;
- Une cave (16 m<sup>2</sup>) située avenue de La République à Paris (11<sup>e</sup>).



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017

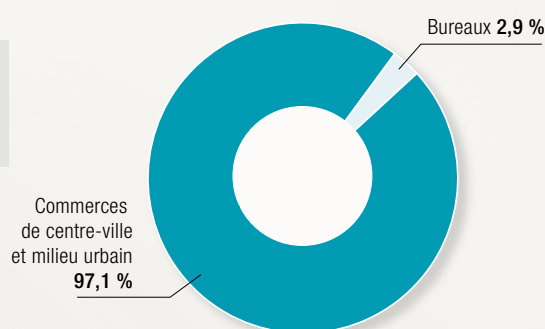
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

## Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
68,9 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 30 JUIN 2017

| Dette bancaire | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts | Répartition |               | Durée de vie résiduelle moyenne |
|----------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|---------------------------------|
|                |                                |                         | Taux fixe   | taux variable |                                 |
| 25,5 M€        | 36,97 %                        | 2,47 %                  | 76,50 %     | 23,50 %       | 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€.





Avignon (84), rue de la République

## 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 DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le prix d'exécution (net vendeur) correspondant à un prix frais inclus de 275 € (dernier prix de souscription) serait de 247,75 €.

**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

☐ SCPI SOFIPIERRE

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_