

ACTUALITÉS

Paris, rue de Courcelles

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, en hausse de +5,45 % par rapport à la précédente augmentation de capital clôturée le 31 mars dernier.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2017

| | |
|---|--------------|
| Valeur nominale | 200 € |
| Dernier prix de souscription | 290 € |
| Capital social | 39 500 000 € |
| Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 290 €) | 58 263 030 € |
| Nombre d'associés | 405 |
| Nombre de parts | 200 907 |

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 04/09/2017 au 30/09/2017 :

| | |
|----------------------------|-----------|
| Nombre de parts souscrites | 3 407 |
| Capital nominal | 681 400 € |
| Prime d'émission | 306 630 € |
| Capitaux collectés | 988 030 € |

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 |
|------------|--|--------------------------------|-----------------|
| 27/07/2017 | - | - | - |
| 31/08/2017 | - | - | - |
| 28/09/2017 | - | - | - |

(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 30/09/2017 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 30/09/2017 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 26 octobre, 30 novembre et 28 décembre 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

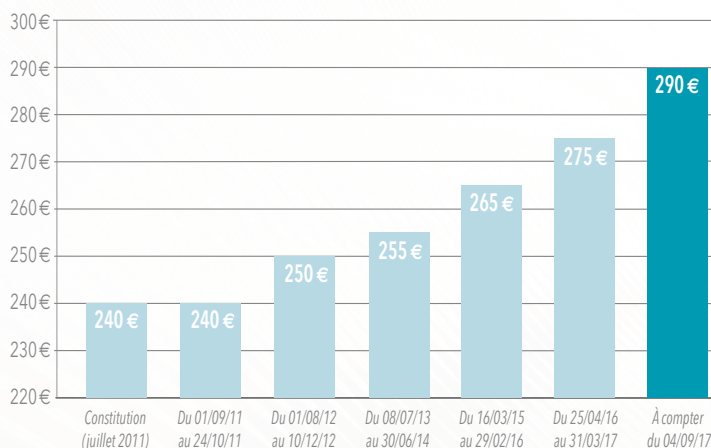
| En € par part ayant pleine jouissance | 2015 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| (a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année | 8,40 € | 8,40 € |
| dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values | - | - |
| dont prélèvement sur le report à nouveau | - | - |
| (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.

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

| En € par part | Rappel 2016 | Prévision 2017 | Date de versement |
|--|-------------|----------------|-------------------|
| 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾ | 1,65 € | 1,65 € | Fin avril |
| 2 ^e trimestre ⁽¹⁾ | 1,65 € | 1,65 € | Fin juillet |
| 3 ^e trimestre ⁽¹⁾ | 1,65 € | 1,65 € | Fin octobre |
| 4 ^e trimestre ⁽¹⁾ | 3,45 € | 3,45 € | Fin janvier n+1 |
| Dividende annuel par part | 8,40 € | 8,40 € | - |
| Taux de distribution ⁽²⁾ | 3,06 % | Environ 2,97 % | - |

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.

La Société de Gestion versera, fin octobre 2017, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, d'un montant de 1,65 € pour une part ayant 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 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 2017 se sont élevés à **6,2 M€** et ont porté sur l'acquisition de :

- Un portefeuille de deux boutiques adjacentes, situé sur l'une des voies piétonnes les plus commerçantes du 7^e arrondissement de Paris, pour un prix de revient global de 2,0 M€. Ces actifs sont loués à un pâtissier et à une enseigne de prêt-à-porter « Saint James » ;
- Une boutique située dans le « Carré d'or » au cœur de la presqu'île de Lyon (69) pour un prix de revient global de 1,1 M€. Le bien est loué à une enseigne de prêt-à-porter ;
- Un ensemble de cinq boutiques, situé sur un emplacement stratégique entre la plage et le vieux port de Saint-Raphaël (83), ville balnéaire très touristique du sud de la France, pour un prix de revient global de 2,6 M€. Les actifs sont loués à des enseignes de prêt-à-porter nationales (Gérard Darel, Les Hommes d'Abord, etc.) ainsi qu'à des activités de restauration ;
- Une boutique située sur l'une des principales artères du 5^e arrondissement de Paris et fréquentée par de nombreux touristes, pour un prix de revient global de 0,4 M€. Ce bien est loué à un chocolatier.

| Type ⁽¹⁾ | Adresse | Locataires / Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'achat |
|---------------------|--|--|---|---------------------------------|--------------|
| CCV | PARIS 7 ^e - 44, rue Cler | Pralus / Pâtisserie Saint James / Prêt-à-porter | 42 m ² 53 m ² | 2 033 200 € | 19/07/2017 |
| CCV | LYON 2 ^e - 15, rue Gasparin | Kaktus / Prêt-à-porter | 74 m ² | 1 091 800 € | 25/07/2017 |
| CCV | SAINT-RAPHAËL (83) - Promenade René Coty | Gérard Darel / Prêt-à-porter AC2E Yogurt / Glacier Les Hommes d'Abord / Prêt-à-porter Paradisla / Prêt-à-porter JWRC / Glacier | 56 m ² 57 m ² 70 m ² 51 m ² 58 m ² | 2 653 200 € | 31/08/2017 |
| CCV | PARIS 5 ^e - 10, avenue des Gobelins | Ambre et Sucre / Chocolatier | 28 m ² | 426 950 € | 08/09/2017 |
| TOTAL | | | 489 m² | 6 205 150 € | |

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

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,0 %. À ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 4,4 M€ au 30 septembre 2017.



SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2017 s'établit à 97,64 %. 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.

| 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 |
|--------|--------|--------|----------------|
| 97,74% | 98,43% | 98,51% | 97,64 % |

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 2017 des locaux s'établit à 96,27 %. 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 : 947 572 €.

ACTIONS DE GESTION

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

- La cession d'un fonds de commerce d'une boutique situé rue Legendre à Paris (17^e) à un niveau de loyer équivalent ;
- Un renouvellement de bail d'une boutique rue Cyrus Hugues à la Seyne-sur-Mer (83) pour un loyer de 13,7 K€ contre 12,4 K€ précédemment.

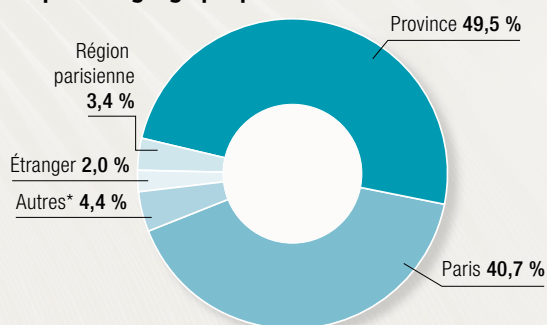
LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2017

- Deux commerces de centre-ville à Mons (Belgique) et Saint-Nazaire (44) ;
- Une cave (16 m²) située avenue de La République à Paris (11^e) ;
- Une boutique de 150 m² située avenue du Maréchal Joffre à Juan-les-Pins (06).

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2017

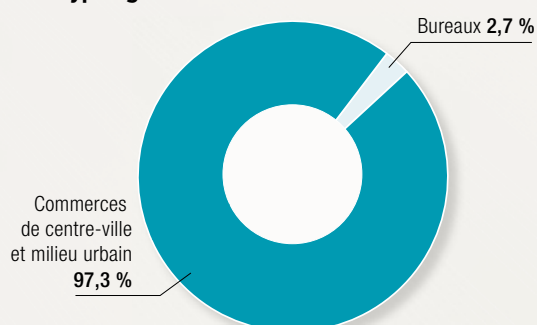
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
74,6 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 transposée.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2017

| Dettes bancaires | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts | Répartition | | Durée de vie résiduelle moyenne |
|------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|---------------------------------|
| | | | Taux fixe | taux variable | |
| 28,1 M€ | 37,61 % | 2,44 % | 79,18 % | 20,82 % | 11 ans et 5 mois |

Conformément à la 7^e 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€.



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.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1^{er} 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 - 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 SOFIPIERRE

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____