

## ACTUALITÉS

Paris, rue de Courcelle

**L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le 23 mai à 11h au siège social à Evry (91).** Les associés recevront en temps utiles 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

Votre société de gestion a initié le 25 avril 2016 une augmentation de capital d'un montant initial de 11 137 500 € (prime d'émission incluse) portée à 13 612 500 € par la mise en jeu d'une clause d'extension, 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 mars 2017, l'opération a été entièrement souscrite.**

#### CAPITAL AU 31 MARS 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 / 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
26/01/2017	-	-	-
23/02/2017	-	-	-
30/03/2017	-	-	-

(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 30/03/2017 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 30/03/2017 : zéro part.

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

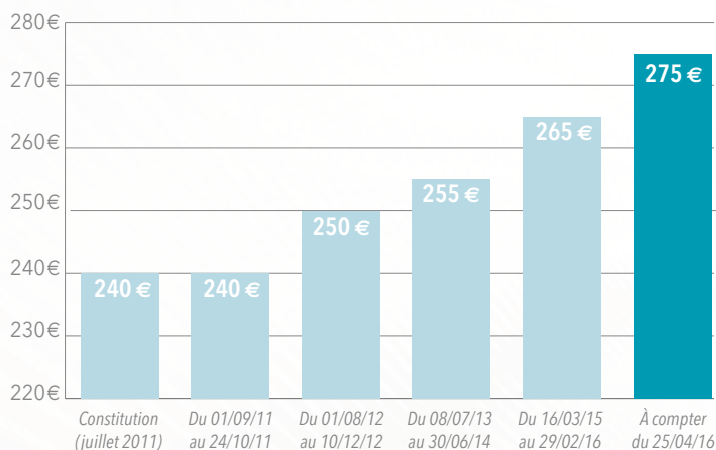
- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ;
- des frais de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits et perçus par la Société de Gestion.

## PERFORMANCES FINANCIÈRES

### SUR UN EXERCICE

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

### 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).

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31 DÉCEMBRE 2016

#### Sur plusieurs exercices :

sur 5 ans _____	<b>3,96 %</b>
depuis l'origine _____	<b>3,57 %</b>

## 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.

### ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2016	2017	Date versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €		Fin juillet n
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €		Fin octobre n
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,45 €		Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	8,40 €	Environ 8,40 €	-
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	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.

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 avril 2017, le premier 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 DU TRIMESTRE

Conformément à ses objectifs d'investissement, IMMORRENTE 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 un investissement de 0,8 M€ a été réalisé sur un emplacements de grande qualité dans une rue commerçante du centre ville de Paris.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataire / Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	51, avenue de la République - PARIS 11 <sup>e</sup>	Les Domaines qui Montent / Épicerie	89 m <sup>2</sup>	820 000 €	09/03/2017
<b>TOTAL</b>			<b>89 m<sup>2</sup></b>	<b>820 000 €</b>	

(1) CCV : Commerces de centre-ville.

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 1 055 K€ au 31 mars 2017.

**SITUATION LOCATIVE**

**TAUX D'OCCUPATION**

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2017 s'établit à **98,43 %**. 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.

2T16	3T16	4T16	1T17
94,44 %	94,24 %	97,74 %	<b>98,43 %</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 premier trimestre 2017 des locaux s'établit à **97,37 %**. 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 : 879 055 €.

**LOCAUX RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE**

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

- la relocation d'un studio (13 m<sup>2</sup>) situé avenue de Versailles à Paris (16<sup>e</sup>) pour un loyer annuel de 5,2 K€ ;
- la cession d'un droit au bail d'une boutique situé rue du Président Édouard Herriot à Lyon (69) à un niveau de loyer équivalent.

**LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 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>).



Paris 11<sup>e</sup>, avenue de la république

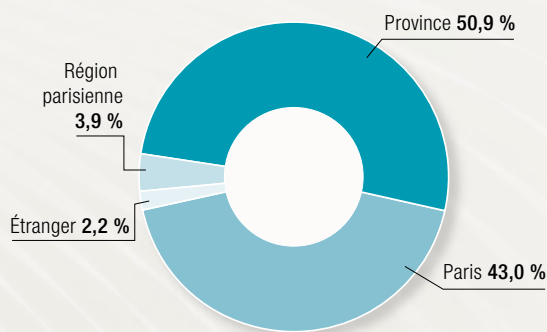


Lyon, place de la Bourse

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2017**

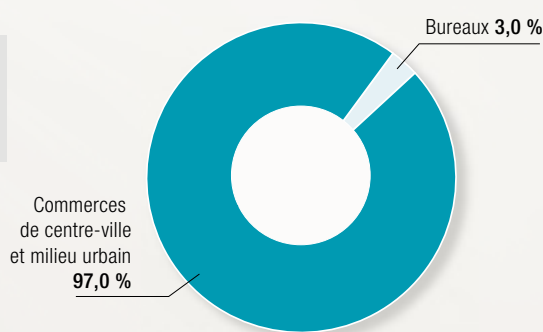
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

**Par répartition géographique**



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
65,6 M€**

**Par typologies d'actifs**



**POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2017**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	taux variable	
25,9 M€	39,53 %	2,47 %	76,47 %	23,53 %	11 ans et 6 mois

Conformément à la 7<sup>e</sup> 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€.



Rouen, place de la Pucelle

**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 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 €.

**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](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 SOFIPRIME
  - SCPI IMMORENTE 2
  - SCPI SOFIPIERRE
  - SCPI CIFOCOMA
  - FCP SOFIDY Sélection 1
  - SCPI IMMORENTE
  - SCPI EFIMMO
  - SCPI CIFOCOMA 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_