



ACTUALITÉS

Rouen - rue du Gros Horloge

Lors de l'Assemblée Générale du 29 mai 2018, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Monsieur Christian CACCIUTOLO, la Société C.A.R.P.V. représentée par Monsieur Jean-Marc BAUBRY, et Monsieur Pascal MORIN. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

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

Votre société de gestion a lancé le 4 septembre dernier une augmentation de capital d'un montant 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. Au 30 juin 2018, l'opération a déjà été souscrite à hauteur de 78 % et sera clôturée le 3 août 2018, ayant dépassée le seuil des 75 % collectés.

CAPITAL AU 30 JUIN 2018

Valeur nominale	200 €
Dernier prix de souscription	290 €
Capital social	47 545 000 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 290 €)	68 940 250 €
Nombre d'associés	474
Nombre de parts	237 725

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 04/09/2017 au 30/06/2018 :

Nombre de parts souscrites	40 225
Capital nominal	8 045 000 €
Prime d'émission :	3 620 250 €
Capitaux collectés	11 665 250 €

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
26/04/2018	-	-	-
31/05/2018	-	-	-
28/06/2018	-	-	-

(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 30/06/2018 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 30/06/2018 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 26 juillet, 30 août et 27 septembre 2018 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	2016	2017
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values⁽¹⁾</i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	8,40 €	8,40 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	274,09 €	282,18 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	3,06 %	2,98 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	264,89 €	274,10 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	274,10 €	282,18 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+3,47 %	+2,95 %

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2017

sur 5 ans	5,45 %
depuis l'origine	4,30 %

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 2017	Prévision 2018	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	1,65 €	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 €	Environ 8,40 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	2,98 %		-

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2018 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2018, le deuxième 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, IMMORANTE 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 deuxième trimestre 2018 se sont élevés à **5,0 M€** d'euros et ont porté sur :

- une boutique située dans le cœur du centre-ville de Cannes (06) à proximité du boulevard de la Croisette, pour un prix de revient global de 1,8 M€. Le bien est loué à une enseigne de prêt-à-porter ;
- une boutique située sur une partie très fréquentée des Grands Boulevards dans le 3^{ème} arrondissement de Paris devant la porte Saint-Martin, pour un prix de revient global de 0,9 M€. Ce bien est loué à une activité de restauration ;
- un portefeuille de deux boutiques situées à Rennes (35) et Nantes (44), toutes deux idéalement situées dans les centres-villes commerciaux, pour un prix de revient global de 2,3 M€. Ces actifs sont loués à une enseigne de prêt-à-porter et une activité de vente de matériel d'encadrement ;

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	14, rue du Commandant André - CANNES (06)	Stone Island / Vente chaussures	127 m ²	1 828 875 €	10/04/2018
CCV	53, boulevard Saint Martin - PARIS (3 ^{ème})	Le Marigny / Restaurant	103 m ²	918 500 €	25/05/2018
CCV	1, rue le Bastard - RENNES (35)	Devred / Prêt-à-porter	146 m ²	1 680 019 €	31/05/2018
CCV	4ter, rue de Feltre - NANTES (44)	Encadrim / Vente matériel encadrement	59 m ²	594 336 €	31/05/2018
TOTAL			435 m²	5 021 730 €	

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

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 3,8 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 7,8 M€ au 30 juin 2018.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2018 s'établit à **97,60 %**. 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.

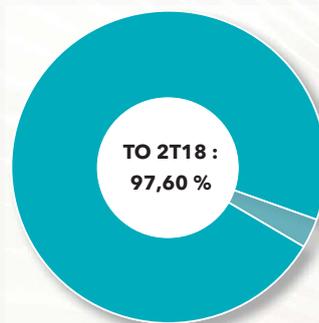
3T17	4T17	1T18	2T18
97,64 %	96,67 %	96,91 %	97,60 %

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 2018 des locaux s'établit à 97,50 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont porté sur :
- la relocation d'un commerce situé rue des Merciers à La Rochelle (17) pour un loyer annuel de 25 K€ contre 20 K€ auparavant ;
 - la relocation d'un commerce situé avenue Albert de Mun à Saint Nazaire (44) pour un loyer annuel de 18 K€ contre 17 K€ auparavant.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **97,60 %**
- Sous franchise ou palier **0,33 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **3,09 %**
- Investissements indirects **0,15 %**

LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2018

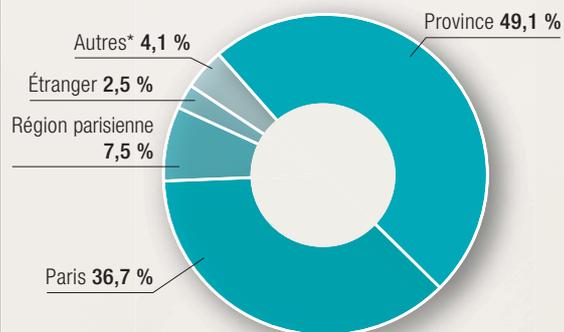
- Trois commerces de centre-ville à Douai (59), Mons (Belgique) et Juan-les-Pins (06).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 948 346 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2018

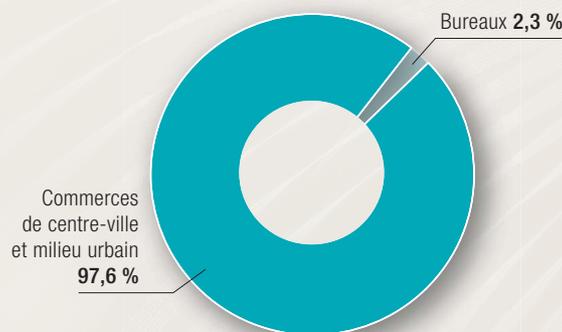
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
86,5 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 2018

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
32,0 M€	36,93 %	2,31 %	83,0 %	17,0 %	11 ans

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€.


 Paris (3^e) - Boulevard Saint-Martin

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 SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la Société de Gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la dernière valeur de marché (dernier prix d'exécution net de frais) ou, en l'absence de transactions pertinentes, à la valeur de réalisation. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

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 - 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 : SCPI IMMORENTE SCPI EFIMMO 1 FCP SOFIDY Sélection 1
 SCPI SOFIPRIME SCPI IMMORENTE 2 OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____