



Avignon - rue de la République

ACTUALITÉS

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année. Votre Société de Gestion a initié le 26 décembre 2018, une septième augmentation de capital d'un montant initial de 17 577 455 € (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 305 € par part, traduisant une hausse de +5,17 % par rapport à la précédente augmentation de capital.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018

Valeur nominale :	200 €
Dernier prix de souscription :	305 €
Capital social :	49 075 800 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 305 €) :	74 840 595 €
Nombre d'associés :	490
Nombre de parts :	245 379

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 26/12/2018 au 31/12/2018 :

Nombre de parts souscrites :	10
Capital nominal :	2 000 €
Prime d'émission :	1 050 €
Capitaux collectés :	3 050 €

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
25/10/2018	-	-	-
29/11/2018	-	-	-
27/12/2018	-	-	-

(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 31/12/2018 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 31/12/2018 : cent parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier, 28 février et 28 mars 2018 à 16 h. 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.

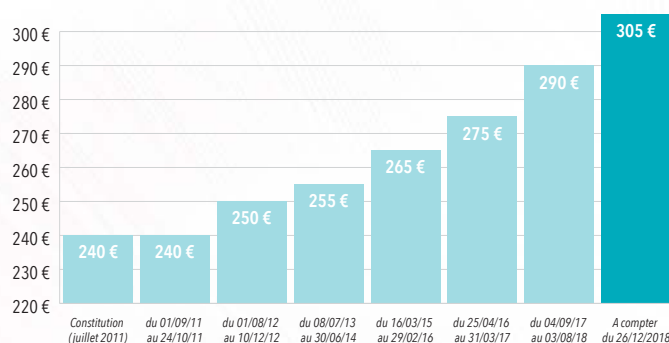
Aucune cession directe entre associés n'a eu lieu au 4^{ème} trimestre.

PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2017	2018
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	8,40 €	8,40 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	282,18 €	290,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	2,98 %	2,90 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	274,10 €	282,18 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	282,18 €	290,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+2,95 %	+2,77 %

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).

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2018

sur 5 ans	5,50 %
depuis l'origine	4,79 %

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

L'objectif 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	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 €	1,65 €	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,45 €	3,45 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	8,40 €	8,40 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	2,98 %	2,90 %	-

La Société de Gestion versera, fin janvier 2019, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,45 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,07 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,05 € 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.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2018 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/17	nov-17	déc-17	janv-18	févr-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18	oct-18	nov-18	déc-18
1T18	1,65	1,10	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T18	1,65	1,65	1,65	1,65	1,10	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T18	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,10	0,55	0	0	0	0	0	0
4T18	3,45	3,30	3,15	3,00	2,85	2,70	2,55	2,40	2,25	2,10	1,40	0,70	0	0	0
TOTAL	8,40	7,70	7,00	6,30	5,60	4,90	4,20	3,50	2,80	2,10	1,40	0,70	0	0	0

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 quatrième trimestre 2018 se sont élevés à **1,7 M€** d'euros et ont porté sur :

- une boutique située à l'angle de la rue Saint-Jacques et la rue de Bonne, au cœur du centre-ville commercial de Grenoble (38), pour un prix de revient de 313 K€. Le bien est loué à une enseigne de coiffure ;
- un commerce de centre-ville situé rue du 11 Novembre sur un des principaux axes commerciaux du centre-ville de Clermont-Ferrand (63), pour un prix de revient de 463 K€. Ce bien est loué à une enseigne de bijouterie ;
- deux commerces qui bénéficient d'un emplacement en plein cœur du quartier Saint-Jean dans le Vieux Lyon, pour un prix de revient global de 889 K€. Ces biens sont loués respectivement à des locataires exerçant des activités de café-restaurant et de brasserie ;

Type (1)	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	2, rue Saint-Jacques - GRENOBLE (38)	Jean-Louis David / Salon de coiffure	111 m ²	312 511 €	30/10/2018
CCV	20, avenue du 11 Novembre - CLERMONT-FERRAND (63)	Boudol / Joaillier	86 m ²	463 389 €	30/10/2018
CCV	16, rue Lainerie - LYON (69)	The Smoking Pub / Brasserie Meurette / Café-restaurant	83 m ² 125 m ²	889 200 €	21/12/2018
TOTAL			405 m²	1 665 100 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville)

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,32 %. Le niveau de rentabilité immédiate s'explique par des loyers en vigueur sensiblement inférieurs aux valeurs locatives de marché et qui présentent des potentiels de revalorisation à terme.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **4,0 M€** au 31 décembre 2018.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2018 s'établit à **97,30 %**. 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.

1T18	2T18	3T18	4T18
96,91 %	97,60 %	98,03 %	97,30 %

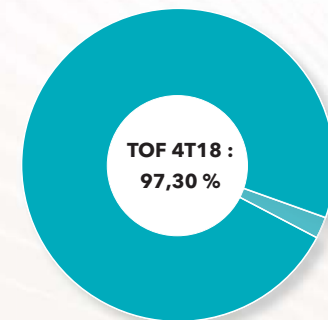
La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2018 des locaux s'établit à 95,87 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

ACTIONS DE GESTION

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

- le renouvellement d'un bail d'une boutique située rue de l'Université à Paris (7^{ème}) pour un loyer de 106,4 K€, identique au précédent ;
- le renouvellement d'un bail d'un commerce situé rue Clémentine à Vienne (38) pour un loyer annuel de 16,7 K€ contre 20,0 K€ précé-



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **97,30 %**
- Sous franchise ou palier **0,09 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **2,47 %**
- Investissements indirects **0,23 %**

demment dans un contexte de valeurs de marché orientées à la baisse dans ce secteur ;

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

- Quatre commerces de centre-ville à Paris (1^{er}), Douai (59), Mons (Belgique) et Juan-les-Pins (06).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 154 657 €.

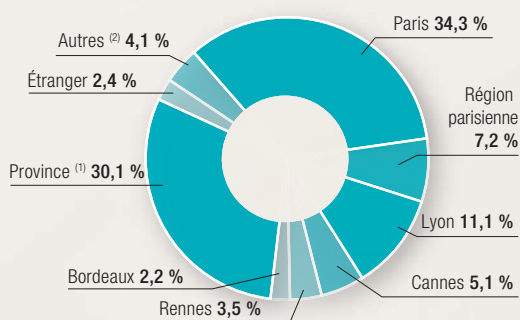
Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2018	Nombre	surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation
Renouvellements baux	6	891 m ²	263 421 €	257 927 €	- 5 493
Relocations	4	428 m ²	77 367 €	74 590 €	- 2 777
Déspecialisations	0	0 m ²	0 €	0 €	-
TOTAL	10	1 319 m²	340 787 €	332 517 €	- 8 270
Locations	0	0 m ²	-	0 €	-

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

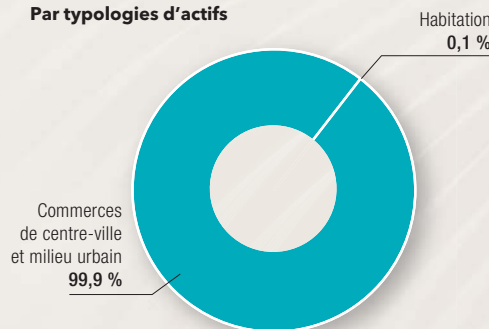
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 90,0 M€

Par typologies d'actifs



(1) Province, hors Lyon, Cannes, Rennes et Bordeaux.

(2) 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 31 DÉCEMBRE 2018

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
33,7 M€	36,77 %	2,27 %	84,6 %	15,4 %	10 ans et 11 mois

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€.



Grenoble (38) - Rue Saint-Jacques

INFORMATIONS DIVERSES

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE 2 qui se tiendra le 23 mai 2019, 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, et devront utiliser la fiche de présentation de candidature spécifique figurant sur le site internet rubrique « documentation générale » qui devra parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2019.

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 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

BY **TIKEHAU** CAPITAL

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 : _____