



Paris 8^e, avenue Matignon



Paris 8^e, rue de Courcelles

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



IMMORENTE²

SCPI investie de murs de commerces

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

“Une **solution adaptée** aux personnes privilégiant la valorisation du patrimoine sur le long terme.”



Avenue Matignon, Paris 8^e



Rue Jean-Jacques Rousseau, Paris 1^{er}

LES CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI se compose de 103 actifs, essentiellement des murs de commerces situés en centre-ville.

- Souscription minimale pour tout nouvel associé : 100 parts
- Valeur de réalisation (au 31/12/2017) : 239,74 €
- Valeur de reconstitution (au 31/12/2017) : 297,52 €
- Report à nouveau cumulé de la SCPI (au 31/12/2017) : 9,02 €
- Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (au 31/12/2017) : 96,67 %
- Horizon de placement recommandé : 8 ans
- Taux de rendement interne ⁽²⁾ : TRI depuis l'origine ... 4,30 % (au 31/12/2017) TRI sur 5 ans 5,45 %

(1) Le **taux d'occupation financier** est un des indicateurs de performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(2) 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).

Risques associés

Les parts de SCPI Classique sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas de la SCPI Immorente 2, la durée de placement minimale recommandée est de 12 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Présentation & historique

“IMMORENTE 2 est une SCPI dont l'objectif est davantage de générer des performances (sans garantie) à moyen/long terme, que de privilégier la distribution de revenus potentiels aujourd'hui fortement fiscalisés.”

Créée par SOFIDY en juillet 2011, IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe. Elle investit majoritairement dans des murs de commerces en centre-ville, sur des artères commerçantes de premier ordre à Paris et dans les grandes métropoles régionales en province et à l'étranger.

Plutôt que le rendement immédiat, elle privilégie la recherche d'une performance orientée vers l'appréciation du prix de la part grâce à une politique d'acquisition sélective et une stratégie de gestion ciblant la revalorisation à moyen/long terme des actifs. Le véhicule reste toutefois soumis à un risque de perte en capital.

Les dividendes potentiels sont volontairement restreints pour permettre une capitalisation des revenus plus accrue.

IMMORENTE 2 est une solution d'épargne adaptée à une clientèle assez fortunée privilégiant, dans une logique de diversification, la valorisation de son patrimoine sur le long terme et non la recherche de revenus complémentaires immédiats.

Notre politique d'investissement

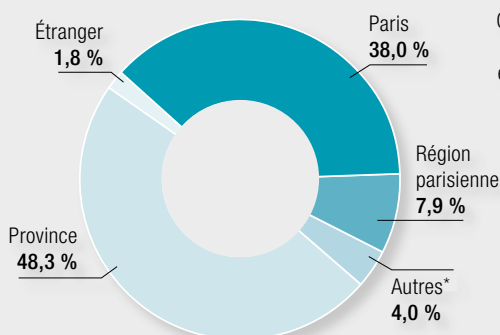
La politique d'IMMORENTE 2 consiste à investir principalement dans des murs de commerces de centre-ville en privilégiant Paris, et le cœur des grandes métropoles de province et de l'étranger. La sélection de ces murs qualitatifs s'appuie sur l'expertise historique de SOFIDY en immobilier de commerces de centre-ville.

Conformément à la philosophie d'investissement de notre société de gestion, IMMORENTE 2 mène une politique d'acquisition mutualisée, axée sur :

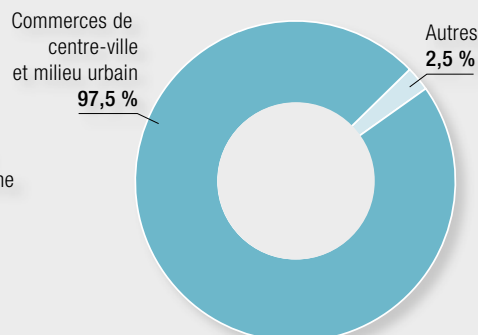
- l'acquisition de murs de commerces ou de bureaux dans des centres villes dynamiques,
- la mutualisation des risques par la diversification des implantations, des tailles des actifs, et des activités des locataires,
- l'acquisition de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2017

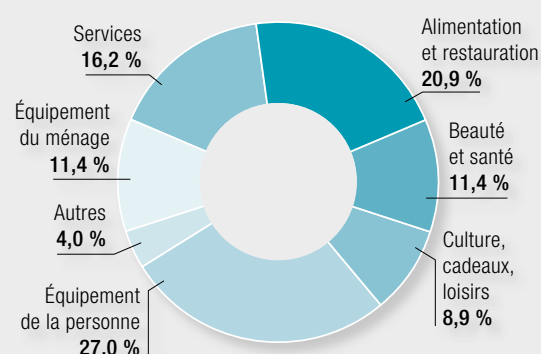
Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



Par type de secteurs



Au 31 décembre 2017, le prix de revient du patrimoine (hors frais et droits) s'établit à 6 326,75 € / m².⁽³⁾

(3) Source : SGP / Sofidy.

* 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 transmise.

Sofidy, la société de gestion

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, fonds dédiés), orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux. **Premier gestionnaire indépendant d'actifs immobiliers**, SOFIDY gère pour le compte de plus de 45 000 épargnants, **un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 4,8 milliards d'euros**, constitué de près de 4 100 unités locatives.

Chiffres au 31.12.2017.

> En savoir plus : www.sofidy.com



Rue Froment, Paris 11^e

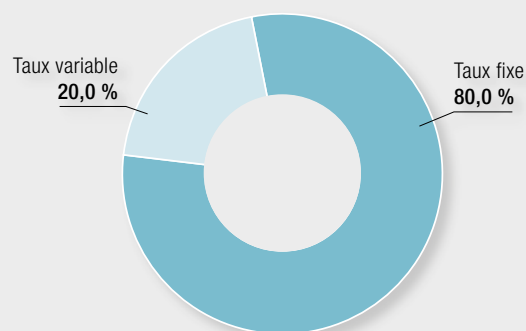
Le recours partiel au financement bancaire

Les investissements réalisés par IMMORENTE 2 sont en partie financés par le recours au crédit bancaire. Il s'agit d'emprunts contractés sur des durées longues (10 à 15 ans), généralement amortissables, avec des garanties hypothécaires et sans aucun *covenant financier*⁽⁴⁾ sur la société.

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire s'élève à 28,3 millions d'euros et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,47 % au 31 décembre 2017 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est de 11 ans et 6 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 80 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

Typologie des crédits au 31 décembre 2017



(4) *Covenant financier* : Les covenants financiers sont des ratios financiers qui figurent dans les contrats de prêts et que l'emprunteur s'oblige à respecter tout au long de la vie du prêt. Source : SGP/SOFIDY.

Avertissement :

L'endettement présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

“Un patrimoine principalement investi en **murs de commerces**, en centre-ville.”



Place de la Pucelle, Rouen



Agence BPE, rue Notre Dame / Gray d'Albion, Cannes

IMMORENTE2



Rue Cadet, Paris 9^e



Rue du Chapitre, Rennes

“Une performance orientée vers **l'appréciation** du prix de la part.”



Rue Édouard Herriot, Lyon



Rue du Commerce, Bourges



Rue de la République, Avignon



Rue Saint-Jean, Le Touquet

INFORMATIONS PRATIQUES

Les documents d'informations réglementaires de la SCPI Immorente 2 décrivant l'ensemble des caractéristiques sont disponibles :

- > au siège social de SOFIDY SA, 303, Square des Champs-Élysées, 91026 Évry Cedex. Ils vous seront adressés sur demande écrite,
- > par mail à l'adresse suivante : service-associes@sofidy.com
- > sur le site internet de SOFIDY : www.sofidy.com

Pour toutes demandes d'informations, contactez votre conseiller habituel ou le Service des Associés au : 01 69 87 02 00.

Société Civile de Placement Immobilier Immorente 2

La notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF a été publiée au BALO du 19 décembre 2018. La note d'information prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 18-32 en date du 11 décembre 2018.

Les immeubles photographiés sont la propriété d'Immorente 2 à la date de parution (décembre 2018), sauf mention contraire.

Société de Gestion Sofidy SA

303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01
www.sofidy.com

Agrément de l'AMF à SOFIDY Société de Gestion le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042. Document non contractuel.