



Paris, avenue Matignon



Rouen, rue Pucelle

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



# IMMORENTE<sup>2</sup>

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.”



Rue de Matignon, Paris



Place de la Bourse, Nantes

## LES CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la SCPI se compose de 77 actifs, essentiellement des murs de commerces situés en centre-ville.

- Souscription minimale pour tout nouvel associé : **100 parts.**
- Valeur de réalisation : **217,50 €.**
- Valeur de reconstitution : **270,66 €.**
- Report à nouveau cumulé de la SCPI : **7,28 €.**
- Taux d'occupation financier\* : **95 %**
- Horizon de placement recommandé : **12 ans**

\* 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.

### 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 à moyen/long terme, que de privilégier la distribution de revenus aujourd'hui fortement fiscalisée.”

Jean Marc PETER,  
Directeur Général SOFIDY

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 emplacements de premier ordre.

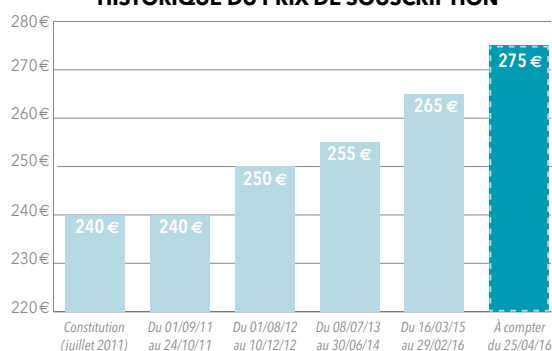
Plutôt que le rendement immédiat, IMMORENTE 2 privilégie une performance orientée vers l'appréciation régulière du prix de la part grâce à une politique d'acquisition ciblant la revalorisation à moyen/long terme des actifs (sans garantie).

**Outre l'apport des membres fondateurs, IMMORENTE 2 a d'ores et déjà procédé à quatre augmentations de capital depuis sa création.**

Afin de poursuivre son développement, la Société de Gestion a décidé en concertation avec le Conseil de Surveillance, de réaliser une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 11,1 M€ (avec possibilité d'extension) qui a débuté le 25 avril 2016. Le prix de souscription a été fixé à 275 € par part en hausse de + 3,8 % par rapport à l'augmentation de capital précédente.

**Au 31 décembre 2015, sa capitalisation s'élevait à 38 299 920 €, pour 312 associés.**

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



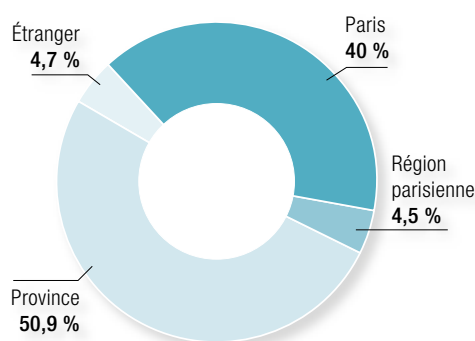
# IMMORENTE2

## Notre politique d'investissement

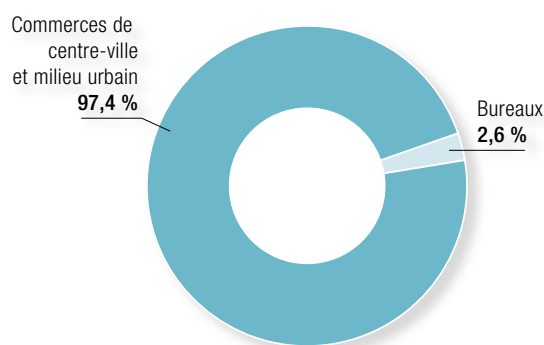
La politique d'IMMORENTE 2 consiste à investir principalement dans des murs de commerces de centre ville en privilégiant Paris, et le cœur des grandes métropoles régionales.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2015

Par répartition géographique



Par typologie d'actifs



**Au 31 décembre 2015, le prix de revient du patrimoine (frais et droits inclus) s'établit à 5 891 € / m².**

# Sofidy, la société de gestion

*Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SCI, SIIC, OPCVM Immobilier, fonds dédiés), orientés principalement vers l'immobilier de commerce et de bureaux.*

*1<sup>er</sup> acteur indépendant sur le marché des SCPI, SOFIDY gère pour le compte de plus de 37 000 épargnants, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 3,7 milliards d'euros, constitué de près de 3 700 unités locatives.*

*Chiffres au 31.12.2015.*

**> En savoir plus : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)**



Rue de Ponthieu, Paris

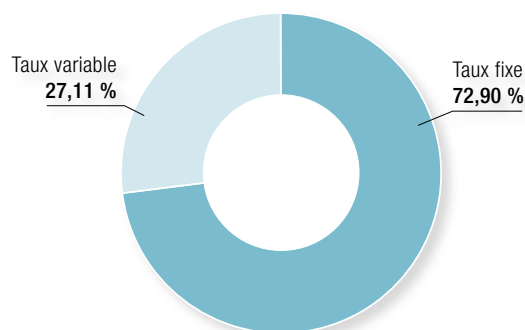
## Le recours partiel au financement bancaire

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 sur la société.

**Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 24,9 millions d'euros et présente les caractéristiques suivantes :**

- le coût moyen de la dette est de 2,73 % au 31 décembre 2015 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 72,90 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

**Typologie des crédits  
au 31 décembre 2015**



### **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.”



Boutique centre-ville, rue St Jean, Le Touquet



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

IMMORENTE<sup>2</sup>



McDonald, rue Édouard Herriot, Lyon



Boutique SANDRO, rue de Passy, Paris

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



Place Pucelle, Rouen



Boutique, rue Clerc, Paris



Rue S<sup>te</sup> Catherine, Bordeaux



Rue Mouffetard, Paris

## 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](mailto:service-associes@sofidy.com)
- > sur le site internet de SOFIDY : [www.sofidy.com](http://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 8 avril 2016. La note d'information prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 16-02 en date du 31 mars 2016.

Les immeubles photographiés sont la propriété d'Immorente 2 à la date de parution (juin 2016), 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](http://www.sofidy.com)

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