



Avignon - rue de la République

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

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 lancé fin 2018 une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 17 577 455 € (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 305 € par part en hausse de +5,2 % par rapport au précédent. L'opération souscrite à 100 % s'est clôturée le 13 décembre 2019.

L'année écoulée voit le prix moyen acquéreur progresser de +5,2 %, le taux de distribution ressort à 2,95 % et la capitalisation de la SCPI approche les 100 M€ offrant une mutualisation croissante du patrimoine. Pour rappel, 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.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2019

Valeur nominale :	200 €
Dernier prix de souscription :	305 €
Capital social :	60 600 000 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 305 €) :	92 415 000 €
Nombre d'associés :	607
Nombre de parts :	303 000

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 26/12/2018 au 13/12/2019 :

Nombre de parts souscrites :	57 631
Capital nominal :	11 526 200 €
Prime d'émission :	6 051 255 €
Capitaux collectés :	17 577 455 €

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
31/10/2019	-	-	-
28/11/2019	-	-	-
26/12/2019	-	-	-

(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 31/12/2019 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 31/12/2019 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 janvier, 27 février et 26 mars 2020 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.

La Société de Gestion ne garantit pas la cession des parts.

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.

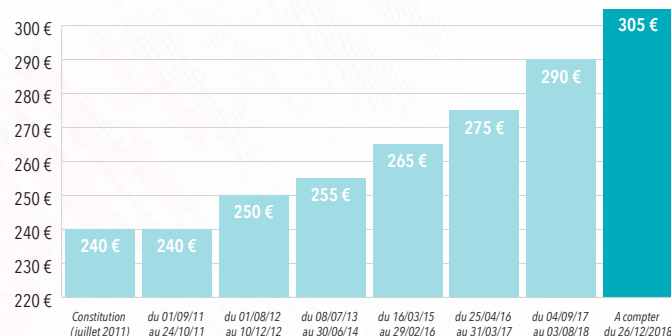
Cessions directes entre associés au 31/12/2019 : 1 201 parts.

DONNÉES FINANCIÈRES

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	8,40 €	9,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	290,00 €	305,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	2,90 %	2,95 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	282,18 €	290,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	290,00 €	305,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+2,77 %	+5,17 %

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 d'exécution net vendeur en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2019

sur 5 ans	5,09 %
depuis l'origine (création en juillet 2011)	4,63 %

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 2018	2019	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 €	4,05 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	8,40 €⁽³⁾	9,00 €⁽³⁾	-
Taux de distribution⁽²⁾	2,90 %	2,95 %	-

La Société de Gestion versera, fin janvier 2020, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 4,05 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice complet, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,22 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,23 € 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.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2019 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/18	nov-18	déc-18	janv-19	févr-19	mars-19	avr-19	mai-19	juin-19	juil-19	août-19	sept-19	oct-19	nov-19	déc-19
1T19	1,65	1,1	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T19	1,65	1,65	1,65	1,65	1,1	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T19	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,1	0,55	0	0	0	0	0	0
4T19	4,05	3,85	3,65	3,45	3,25	3,05	2,85	2,65	2,45	2,25	1,50	0,75	0	0	0
TOTAL	9,00	8,25	7,50	6,75	6,00	5,25	4,50	3,75	3,00	2,25	1,50	0,75	0	0	0

INVESTISSEMENTS

Les investissements immobiliers du quatrième trimestre 2019 se sont élevés à **3,3 M€** frais inclus et ont porté sur :

- Une boutique située rue sainte Catherine, la principale rue commerçante de Bordeaux (33), pour un prix de revient de 2,0 M€. Ce bien est loué à la société "Cariboo" sous l'enseigne "Roxy" ;
- Une boutique située rue du président Wilson, au coeur du centre ville commerçant de Levallois-Perret (92) constitué de commerces de proximité, pour un prix de revient de 1,3 M€. Ce bien est loué au groupe "MAGI" sous l'enseigne "KOOKAI".

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	99 rue Sainte Catherine - Bordeaux (33)	Roxy / Prêt-à-Porter	212 m ²	1 991 725 €	22/10/2019
CCV	46 rue du président Wilson - Levallois-Perret (92)	Kookai / Prêt-à-Porter	62 m ²	1 347 832 €	21/11/2019
TOTAL			274 m²	3 339 557 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville)

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,2 %.

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 2019.



Levallois-Perret (92) - Rue du Président Wilson



Bordeaux (33) - Rue Sainte-Catherine

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2019 s'établit à **97,96 %**. 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.

1T19	2T19	3T19	4T19
96,71 %	96,86 %	97,50 %	97,96 %

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 2019 des locaux s'établit à 96,42 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

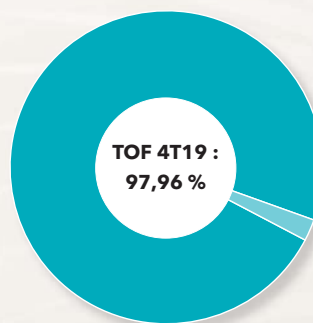
ACTIONS DE GESTION

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

- La cession du bail d'une galerie d'art située avenue Matignon à Paris (8^e) pour un loyer annuel de 68 K€ contre 60 K€ auparavant, avec un droit d'entrée de 20 K€ ;
- La cession du bail d'un commerce situé rue Mouffetard à Paris (5^e) , pour un loyer annuel de 11,5 K€ (inchangé).

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 2019	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation
Renouvellements baux	4	373 m ²	106 581 €	114 794 €	+ 8 213 €
Relocations	3	144 m ²	43 121 €	48 300 €	+ 5 178 €
Déspecialisations	4	313 m ²	151 936 €	171 000 €	+ 19 064 €
TOTAL	11	830 m²	301 639 €	334 094 €	+ 32 455 €
Indemnité de déspecialisation et/ou droit d'entrée				97 000 €	



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **97,96 %**
- Sous franchise ou palier **0,03 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **1,98 %**
- Investissements indirects **0,03 %**

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2019

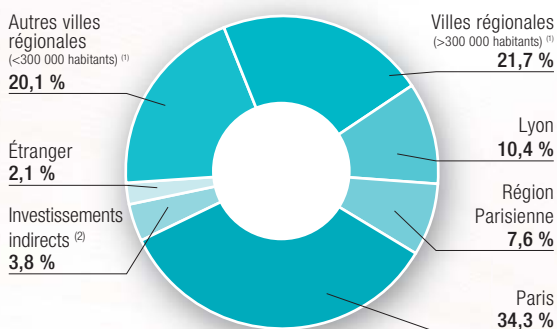
- Trois commerces de centre-ville à Mons (Belgique), Juan-les-Pins (06) et Douai (59).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 145 279 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

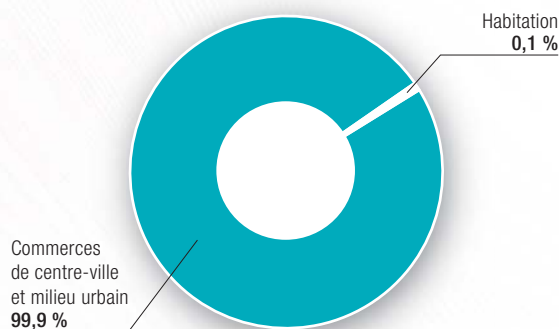
Par répartition géographique



(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

(2) Participation dans l'OPPCI ARI détenant des commerces sur des emplacements de qualité principalement à Paris et Bordeaux.

Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
102,0 M€

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 dec. 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
36,24 M€	35,51 %	2,07 %	87,19 %	12,81 %	10 ans et 4 mois

Conformément à la 7^e résolution de l'Assemblée Générale du 23 mai 2019, le montant total des dettes financières pouvant être contractées par votre SCPI ne peut excéder 70 M€.

AUTRES INFORMATIONS

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE 2 qui se tiendra le 25 mai 2020, deux sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2020.

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°18-32 en date du 11 décembre 2018 | **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 SAS - 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 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 SAS - 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

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 : _____