



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

Votre Société de Gestion a lancé fin 2018 une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 17,6 M€ (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. Au 30 septembre 2019, l'opération toujours en cours est souscrite à hauteur de 74 %.

## La Société de Gestion

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

## CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2019

Valeur nominale :	200 €
Dernier prix de souscription :	305 €
Capital social :	57 583 600 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 305 €) :	87 814 990 €
Nombre d'associés :	577
Nombre de parts :	287 918

## ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

## Total des souscriptions du 26/12/2018 au 30/09/2019 :

Nombre de parts souscrites :	42 549
Capital nominal :	8 509 800 €
Prime d'émission :	4 467 645 €
Capitaux collectés :	12 977 445 €

## 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](http://www.sofidy.com), rubrique « Nos solutions d'Épargne/IMMORENTE 2 ».

## Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
25/07/2019	-	-	-
29/08/2019	-	-	-
26/09/2019	-	-	-

(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 30/09/2019 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 30/09/2019 : zéro part.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 octobre, 28 novembre et 26 décembre 2019 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.

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, donateurs ou ayant droits et perçus par la Société de Gestion.

Cessions directes entre associés au 30/09/2019 : 595 parts.

## DONNÉES FINANCIÈRES

### SUR UN EXERCICE

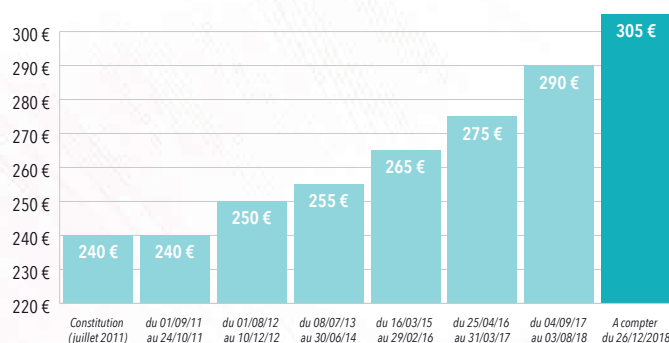
En € par part ayant pleine jouissance	2017	2018
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	8,40 €	8,40 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année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

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

#### Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2018

sur 5 ans	<b>5,50 %</b>
depuis l'origine (création en juillet 2011)	<b>4,79 %</b>

### 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).

## 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	Prévision 2019	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin juillet n
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,45 €	Environ 4,05 €	Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>8,40 €<sup>(4)</sup></b>	<b>Environ 9,00 €<sup>(3)</sup></b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>2,90 %</b>		-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</sup> 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) Fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 non garanti.

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

### La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 qui sera affinée au cours du prochain trimestre.

Elle versera, fin octobre 2019, le troisième 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.

## INVESTISSEMENTS

Conformément à ses objectifs, IMMORENTE 2 investit principalement dans des murs de commerces et accessoirement dans des murs de bureaux ou dans des logements en privilégiant Paris et le centre-ville des grandes métropoles régionales, des grandes villes de province et de l'étranger.

Les investissements immobiliers du troisième trimestre 2019 se sont élevés à **2,6 M€** acte en main et ont porté sur :

- Une boutique située rue Boissy d'Anglas au cœur du 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, proche de La Madeleine, pour un prix de revient global de 2,0 M€. Ce bien est loué à la coutellerie "Laguiole" ;
- Une boutique d'angle située rue d'Italie, une artère pénétrante du centre-ville d'Aix-en-Provence (13) constituée de commerces de proximité, pour un prix de revient global de 0,6 M€. Ce bien est loué au caviste "Nicolas".



Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	29 rue Boissy d'Anglas - Paris (8 <sup>ème</sup> )	Laguiole galerie / Coutellerie	91 m <sup>2</sup>	2 040 450 €	30/07/2019
CCV	41 rue d'Italie - Aix-en-Provence (13)	Nicolas / Caviste	87 m <sup>2</sup>	613 500 €	23/09/2019
<b>TOTAL</b>			<b>178 m<sup>2</sup></b>	<b>2 637 340 €</b>	

(1) CCV (commerces de centre-ville)

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,32 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **5,4 M€** au 30 septembre 2019.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2019 s'établit à **97,50 %**. 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.

4T18	1T19	2T19	3T19
97,30 %	96,71 %	96,86 %	<b>97,50 %</b>

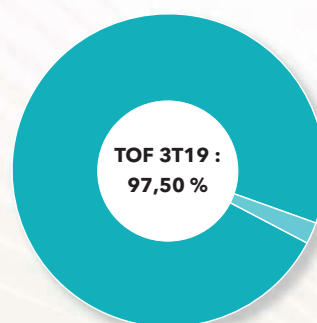
La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2019 des locaux s'établit à 96,48 %. 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 location d'un commerce (vacant depuis septembre 2018) situé place d'Armes à Douai (59) pour un loyer annuel de 8 K€;
- La relocation d'un commerce situé rue Jean-Jacques Rousseau à Paris (1<sup>er</sup>) pour un loyer annuel de 35 K€ contre 28,8 K€ auparavant;
- La relocation d'un studio situé avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>) pour un loyer annuel de 5,3 K€ (inchangé);
- Le renouvellement du bail de l'actif situé rue de l'Argenterie à Montpellier (34) pour un loyer annuel de 36 K€ (inchangé);
- La cession du bail d'un commerce situé rue de la Loge à Montpellier (34) pour un loyer annuel de 41 K€ contre 35 K€ auparavant, avec une indemnité de déspecialisation de 30 K€;
- La cession du bail d'un commerce situé rue Gasparin à Lyon (69) , pour un loyer annuel de 46 K€ (inchangé).



#### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **97,50 %**
- Sous franchise ou palier **0,27 %**

#### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **2,15 %**
- Investissements indirects **0,07 %**

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2019

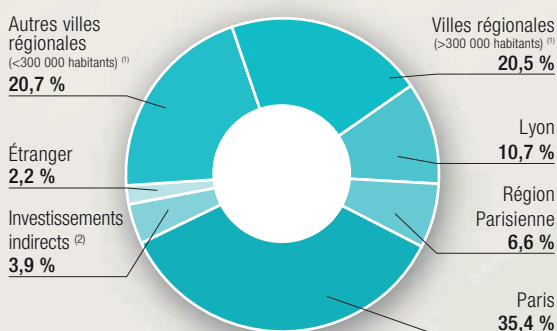
- Trois commerces de centre-ville à Mons (Belgique), Juan-les-Pins (06) et Douai (59).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 172 854 €.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2019

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

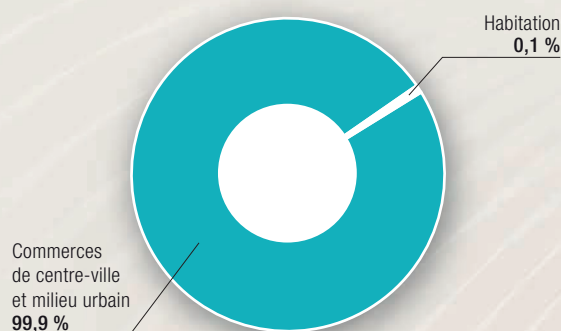
### Par répartition géographique



(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 :  
99,1 M€**

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2019

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 sept. 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
35,23 M€	37,00 %	2,12 %	86,44 %	13,56 %	10 ans et 4 mois

Conformément à la 7<sup>e</sup> 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€.



Aix-en-Provence (13) - Rue d'Italie



Paris 8<sup>ème</sup> - Rue Boissy d'Anglas

AUTRES INFORMATIONS

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](http://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 - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto: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 - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

☐ SCPI IMMORENTE  
☐ SCPI SOFIPRIME

☐ SCPI EFIMMO 1

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ FCP SOFIDY Sélection 1

☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_