

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Malgré le contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et une exposition forte aux locataires commerçants, pour certains contraints à une fermeture administrative provisoire pendant la période de confinement (environ 70 % des loyers), votre SCPI démontre sa résilience avec un taux de recouvrement des loyers depuis le début de l'année de 82 %. Des négociations résiduelles sont encore en cours pour améliorer ce taux. Votre SCPI dispose d'atouts forts pour passer cette période délicate : une équipe de gestion expérimentée, une forte mutualisation de son patrimoine et de son risque locatif (126 locataires dans tous les secteurs d'activité), un endettement limité (33 %) et une trésorerie disponible élevée (8,7 M€) mais surtout des fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, en ligne avec sa politique d'acquisition très sélective privilégiant Paris et les grandes métropoles régionales dynamiques.

De plus, avec une politique de distribution historique limitée à environ 75 % de ses résultats, votre SCPI a constitué des réserves importantes qui lui permettent d'envisager sereinement une bonne résilience des performances en 2020. Dans ce contexte, la Société de Gestion envisage de distribuer un dividende annuel au même niveau que l'année précédente, soit 9,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2020, ces perspectives annuelles illustrant la solidité de ce produit d'épargne comparativement à d'autres placements.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons tout mettre en oeuvre pour préserver sur le long terme la performance de votre épargne.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2020

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 :	627
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 €

Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, la résolution visant à transformer la forme de votre SCPI de capital fixe à capital variable a été approuvée. Suite à cette approbation, votre Société de Gestion a la faculté de décider de la date de mise en oeuvre de ce changement, dès lors qu'elle estimera que les conditions de marché s'y prêtent (après accord de l'AMF).

Au 31 décembre 2019, la valeur de réalisation par part s'élève à 258,41 € et la valeur de reconstitution à 313,93 €.

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
30/07/2020	-	-	-
27/08/2020	303,30	273,00	196
24/09/2020	304,14	274,00	544

(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 30/09/2020 : 92 parts.

Ordres de vente en attente au 30/09/2020 : 425 parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 octobre, 26 novembre et 31 décembre 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 depuis le début d'année : 456 parts.

DONNÉES FINANCIÈRES

SUR UN EXERCICE

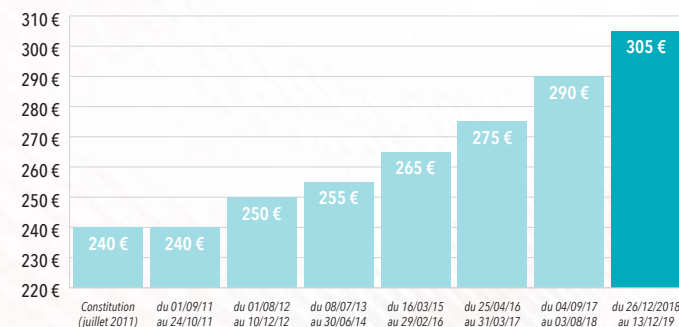
En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	8,40 €	9,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré 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 %

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2019

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

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 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.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

L'objectif de performance de la SCPI est orienté (sans garantie) 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 2019	Prévision 2020	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⁾	4,05 €	4,05 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	9,00 €⁽³⁾	9,00 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	2,95 %	-	-

(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.

Malgré le contexte actuel, votre Société de Gestion prévoit une distribution de 9,00 € par part pour l'année 2020, en ligne avec celle de l'année dernière.

Elle versera, fin octobre 2020, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, **d'un montant de 1,65 € pour une part ayant 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.



Rue Cler - Paris (7^{ème})



Rue Saint Jean - Le Touquet-Paris-Plage (62)

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

INVESTISSEMENTS

Au cours du troisième trimestre, votre SCPI a investi dans les murs d'un commerce bien situé au cœur du centre ville touristique et commerçant d'Aix-en-Provence, pour un prix de revient de 1,2 M€.

Pour rappel, les investissements suivants ont été réalisés depuis le début d'année :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	3 avenue du Général Leclerc - Paris (14 ^{ème})	Les Oliviers / Restaurant	86 m ²	810 450 €	08/01/2020
CCV	6 place Gabriel Péri - Lyon (7 ^{ème})	McDonald's / Restaurant	290 m ²	1 125 600 €	07/02/2020
CCV	13 rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence (13)	Berénice / Prêt-à-Porter	63 m ²	1 168 320 €	15/09/2020
TOTAL			438 m²	3 104 370 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville)

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,1 %.

SITUATION LOCATIVE

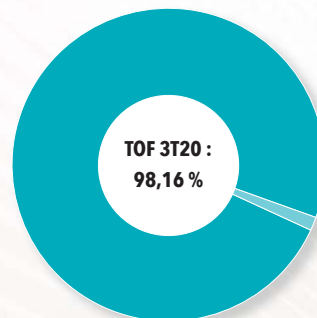
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2020 s'établit à **98,16 %**. 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.

4T19	1T20	2T20	3T20
97,96 %	97,66 %	97,62 %	98,16 %

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 2020 des locaux s'établit à 96,95 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués. Au 30 septembre 2020, la vacance locative est répartie sur 3 unités locatives.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **98,16 %**
- Sous franchise ou palier **0,23 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **1,58 %**
- Investissements indirects **0,03 %**

RELOCATIONS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la Société de Gestion a procédé à la relocation de l'actif situé à Mons (Belgique) en bail précaire à un "pop-up store" d'une durée d'un an pour un loyer de 24 K€.

LIBÉRATIONS AU COURS DU TRIMESTRE

Un congé a été reçu par votre société sur un actif situé à Nantes (44) suite à la liquidation judiciaire du locataire.

GESTION LOCATIVE

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 30 septembre 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	3	718 m ²	207 630 €	184 590 €
Relocations	1	90 m ²	68 747 €	24 000 €
Déspecialisations	1	55 m ²	35 024 €	37 000 €
TOTAL	5	863 m²	311 401 €	245 590 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :				42 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 442 837 €



Rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence (13)



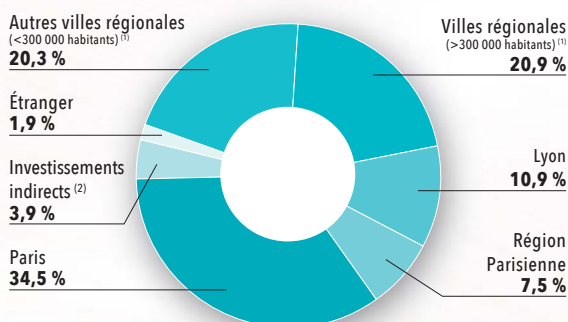
Rue de Courcelles - Paris (17^{ème})

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

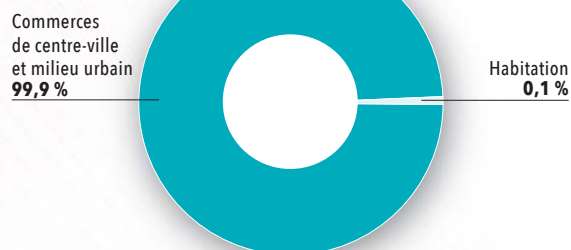
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2020

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
107,4 M€

(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.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
35,64 M€	33,18 %	2,02 %	88,11 %	11,89 %	9 ans et 10 mois

Conformément à la 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, le montant total des dettes financières pouvant être contractées par votre SCPI ne peut excéder 70 M€.



Rue de la République - Avignon (84)

Rue Gasparin - Lyon (2^{ème})

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

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. 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 - **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 - 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. :