



Rue de la République - Avignon (84)

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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Dans le contexte de crise sanitaire qui se prolonge, nous espérons avant tout que vous vous portez bien ainsi que vos proches. Nous tenons également à vous confirmer que la Société de Gestion continue d'assurer pleinement la gestion opérationnelle et de prendre toutes les mesures de soutien des performances de votre SCPI.

Malgré une exposition forte aux locataires commerçants contraints une nouvelle fois à une fermeture administrative provisoire (environ 58 % du total des loyers sur une base annuelle), votre SCPI dispose d'atouts forts pour traverser cette période délicate et profiter du probable rebond de la consommation des ménages au fur et à mesure de la sortie de crise sanitaire : une équipe de gestion expérimentée, une forte mutualisation de son patrimoine et de son risque locatif (127 locataires dans tous les secteurs d'activité), un endettement limité (30,8 %) et une trésorerie disponible élevée (6,4 M€) et surtout des fondamentaux très solides en termes de qualité d'emplacement des actifs et de niveaux de loyers raisonnables. Votre SCPI capte de nouvelles opportunités tout en restant disciplinée sur l'emplacement des actifs : à ce titre, elle est engagée dans l'acquisition des murs de deux commerces de proximité situés dans le 15^{ème} et le 6^{ème} arrondissement de Paris.

Avec une politique de distribution historique limitée à environ 75 % de ses résultats, votre SCPI a constitué des réserves importantes qui permettent d'envisager sereinement un maintien de la distribution au même niveau que l'année précédente. Par ailleurs, la valeur de reconstitution de 324,43 euros par part à fin décembre 2020 (en progression de +3,3 % sur l'année écoulée) illustre la résilience de ce produit d'épargne comparativement à certains autres placements.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 31 MARS 2021

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 :	637
Nombre de parts :	303 000

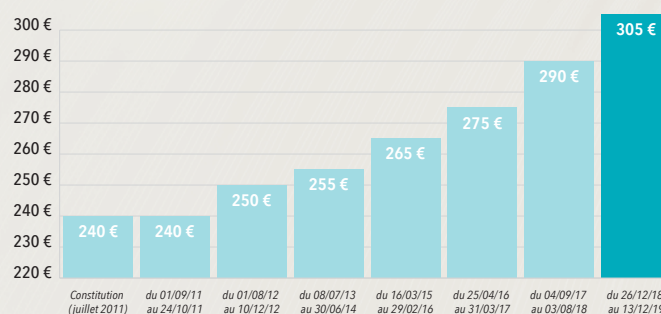
Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, la résolution visant à transformer la forme de votre SCPI de capital fixe à capital variable a été approuvée. Suite à cette approbation, votre Société de Gestion a la faculté de décider de la date de mise en oeuvre de ce changement, dès lors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

PRIX DE LA PART

VALEURS DE LA PART

En € par part	Au 31.12.2019	Au 31.12.2020
Valeur comptable	226,68 €	226,41 €
Valeur de réalisation	258,41 €	266,53 €
Valeur de reconstitution	313,93 €	324,43 €

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



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
28/01/2021	303,03	273,00	10
25/02/2021	-	-	-
25/03/2021	301,92	272,00	35

(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 31/03/2021 : 83 parts.

Ordres de vente en attente au 31/03/2021 : 1419 parts.

La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 29 avril 2021 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, donataires ou ayant droits et perçus par la Société de Gestion.

Cessions directes entre associés depuis le début d'année : 0 part.

DONNÉES FINANCIÈRES

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont compte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	9,00 €	9,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	305,00 €	303,87 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	2,95 %	2,96 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	290,00 €	305,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	305,00 €	303,63 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+5,17 %	-0,37 %

SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI)
au 31 décembre 2020

sur 5 ans	5,05 %
depuis l'origine (juillet 2011)	4,47 %

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 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	1,65 €	-	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	1,65 €	-	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	4,05 €	-	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part⁽²⁾	9,00 €	Environ 9,00 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	2,96 %	-	-

(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.

Votre Société de Gestion indique un montant prévisionnel de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 15 avril 2021 (soit environ 9,00 € par part), approche qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2021, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 1,65 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice complet, 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

Au cours du premier trimestre, votre SCPI a investi dans les murs d'un commerce situé au cœur du 6^{ème} arrondissement de Paris, pour un prix de revient de 0,4 M€ et une rentabilité prévisionnelle nette de 4,2 % :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	37 rue Vaugirard - Paris (6 ^{ème})	Salon de coiffure	39 m ²	416 500 €	31/03/2021
TOTAL			39 m²	416 500 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville)

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2021 s'établit à **95,79 %**. 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.

2T20	3T20	4T20	1T21
97,62 %	98,16 %	96,83 %	95,79 %

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

L'évolution du taux d'occupation sur les derniers trimestres s'explique par la libération d'une surface commerciale place de la Bourse à Lyon (69) (actif d'ores et déjà reloué à compter du 1^{er} mai 2021), et par une mesure d'accompagnement accordée au locataire d'une galerie d'art avenue Matignon à Paris (8^{ème}) au travers d'un loyer progressif par paliers sur plusieurs années.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2021 des locaux s'établit à 95,68 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

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):

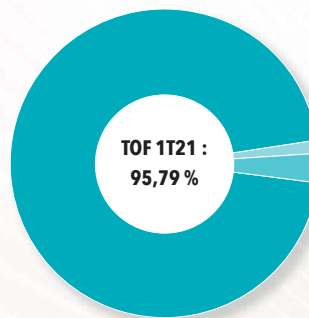
Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	98 m ²	49 976 €	53 326 €
Relocations	1	58 m ²	31 200 €	33 000 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	3	156 m²	81 176 €	86 326 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :	-	-	-	-

Depuis le début de l'exercice 2021, la société a procédé à deux renouvellements de baux à Rennes rue le Bastard (35) et Paris rue Legendre (17^{ème}) portant sur un loyer total de 53,3 K€ (contre 50 K€ précédemment), soit une variation de +6,7 %.

Une relocation a eu lieu sur l'actif situé rue la Paroisse à Versailles (78) avec une grande marque de prêt-à-porter avec un loyer en progression de +5,8 % pour atteindre 33 K€ (31,2 K€ avant relocation).

Une surface commerciale de 141 m² a été libérée sur l'actif situé 2 place de la Bourse à Lyon (69). Un nouveau bail a été signé depuis et le repreneur entrera dans les lieux à compter du 1^{er} mai 2021 pour un niveau de loyer légèrement inférieur (52K€ contre 59K€ précédemment).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 256 845 €



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **95,79 %**
- Sous franchise ou palier **1,14 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **2,90 %**
- Investissements indirects **0,17 %**



Rue Cler - Paris 7^{ème}
« Chocolaterie Pralus »



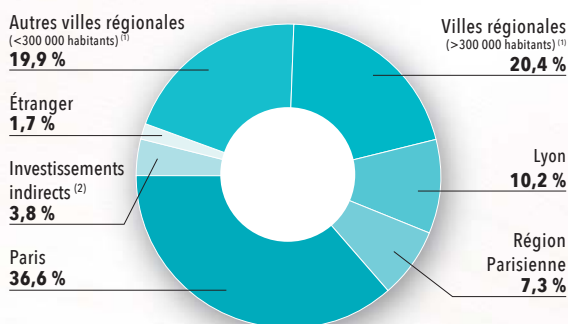
Rue Vaugirard - Paris 6^{ème}
« D.R.J.C Coiffure »

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

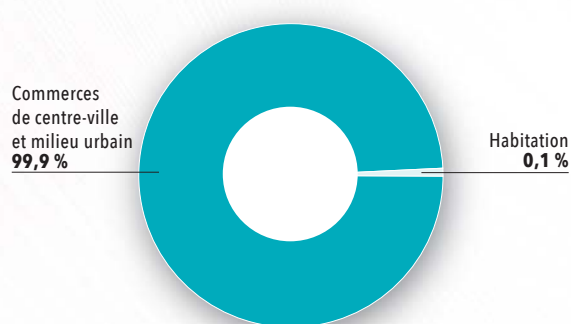
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 mars 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
110,7 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 31 MARS 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
34,01 M€	30,79 %	2,01 %	88,37 %	11,63 %	9 ans et 4 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€.

AUTRES INFORMATIONS

L'Assemblée Générale se tiendra à huis-clos le 25 mai 2021 à 14 h au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en nous renvoyant leur bulletin scanné et signé par voie électronique. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (24 mai 2021) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

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°20-21 du 27 novembre 2020 | **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 EFIMMO 1
☐ SCPI SOFIPIERRE

☐ SCPI SOFIPRIME
☐ SCPI IMMORENTE 2
☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe

☐ FCP SOFIDY Sélection 1
☐ FCP S.YTIC

NOM : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____

Tél : _____