

## ACTUALITÉS

Chers Associés,

Malgré un second trimestre marqué par la crise sanitaire du COVID-19 et malgré une exposition forte aux locataires commerçants contraints à une fermeture administrative provisoire (à environ 70 % des loyers), votre SCPI a pu démontrer sa résilience avec un taux de recouvrement des loyers au premier semestre de 72 %. 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 (125 locataires dans tous les secteurs d'activité), un endettement limité (34 %) et une trésorerie disponible élevée (9,3 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 avec un maintien de l'acompte du 2<sup>ème</sup> trimestre au même niveau que l'année précédente et des perspectives annuelles qui illustrent la solidité de ce produit d'épargne comparativement à d'autres placements.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 10 juin 2020, deux sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans Monsieur Olivier BLICQ et Monsieur Philippe OUANSON. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

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 - IMMORRENTE 2 est une SCPI à capital fixe

### CAPITAL AU 30 JUIN 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 :	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 €

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).

## 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
30/04/2020	-	-	-
28/05/2020	-	-	-
25/06/2020	-	-	-

(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 30/06/2020 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 30/06/2020 : six cent vingt-cinq parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 juillet, 27 août et 24 septembre 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 directe entre associés au 30/06/2020 : 456 parts.

## DONNÉES FINANCIÈRES

### SUR UN EXERCICE

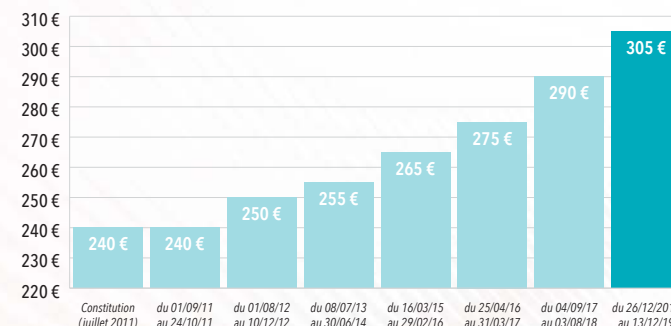
En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	8,40 €	9,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen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

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

**Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2019**

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

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2019 s'élève à 313,93 €. 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.

## 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 <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 €		Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	4,05 €		Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>9,00 €<sup>(3)</sup></b>	<b>Entre 8,40 € et 9,00 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>2,95 %</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) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Dans le contexte actuel, les estimations de performances sont nécessairement plus difficiles et aléatoires qu'en temps normal. La Société de Gestion indique toute fois une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2020 au mieux de ses connaissances à la date du 16 juillet 2020 (soit entre 8,40 € et 9,00 € par part), fourchette qui pourra bien entendu être ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2020, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 1,65 € pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 1,59 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 1,55 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.



Rue Sainte-Catherine - Bordeaux (33)



Rue d'Auteuil - Paris 16<sup>ème</sup>

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs



## INVESTISSEMENTS

Il n'y a eu aucun investissement depuis la mi-mars. Pour rappel, les investissements suivants ont été réalisés en début d'année :

- les murs d'un restaurant situé avenue du Général Leclerc, une des principales artères commerciales du 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, pour un prix de revient global de 0,8 M€ ;
- les murs d'un McDonald's situé place Gabriel Péri à Lyon (7<sup>ème</sup>) dans le quartier dynamique de la Guillotière pour un prix de revient global de 1,1 M€.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	3 avenue du Général Leclerc - Paris (14 <sup>ème</sup> )	Les Oliviers / Restaurant	86 m <sup>2</sup>	810 450 €	08/01/2020
CCV	6 Place Gabriel Péri - Lyon (7 <sup>ème</sup> )	McDonald's / Restaurant	290 m <sup>2</sup>	1 125 600 €	07/02/2020
<b>TOTAL</b>			<b>376 m<sup>2</sup></b>	<b>1 936 050 €</b>	

(1) CCV (commerces de centre-ville)

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,0 %.

## SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2020 s'établit à **97,62 %**. 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.

3T19	4T19	1T20	2T20
97,50 %	97,96 %	97,66 %	<b>97,62 %</b>

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

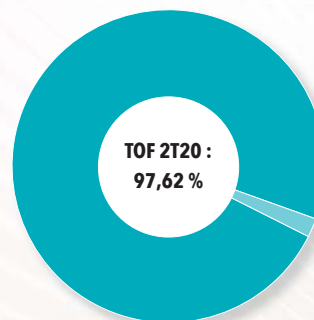
Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2020 des locaux s'établit à 96,50 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués. Au 30 juin 2020, la vacance locative est répartie sur 3 unités locatives.

## ACTIONS DE GESTION

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

- le renouvellement du bail de l'actif situé rue Gay Lussac à Paris (5<sup>ème</sup>) pour un loyer annuel de 18,6 K€ contre 18,0 K€ auparavant ;
- le renouvellement du bail de l'actif situé place de la République à Clichy (92) pour un loyer annuel de 32,0 K€ contre 31,0 K€ auparavant ;
- le renouvellement par jugement judiciaire du bail de l'actif situé rue du président Edouard Herriot à Lyon (69) pour un loyer annuel de 134,0 K€ contre 159,0 K€ auparavant.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 606 865 €



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **97,62 %**
- Sous franchise ou palier **0,31 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **2,02 %**
- Investissements indirects **0,06 %**



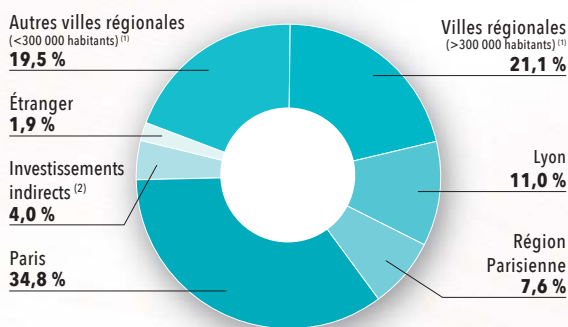
Rue de la République - Avignon (84)

Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs

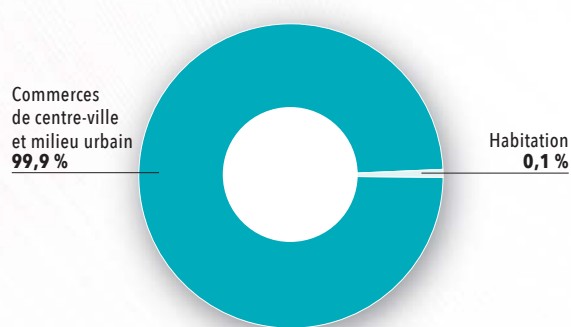
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2020

(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 :  
106,4 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 JUIN 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
35,75 M€	33,60 %	2,05 %	87,77 %	12,23 %	9 ans et 11 mois

Conformément à la 7<sup>ème</sup> 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 Saint Jean - Le Touquet-Paris-Plage (62)



Rue du Président Wilson - Levallois-Perret (92)

## 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 - Évy 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 - Évy 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 :

Adresse :

Email :

Prénom :

Tél. :