

Rue du Gros Horloge - Rouen (76)

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,

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

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, votre SCPI a démontré sa résilience avec un taux de recouvrement moyen de 87,0 % en 2020 (contre 97,0 % en 2019). 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 (127 locataires dans tous les secteurs d'activité), un endettement limité (31,6 %) et une trésorerie disponible élevée (7,8 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. La qualité de son patrimoine se reflète par une progression à périmètre constant des valeurs d'expertises de +2,6 % sur l'année 2020.

De plus, avec une politique de distribution historique limitée à environ 75 % de ses résultats, votre SCPI a constitué des réserves importantes qui lui ont permis une bonne résilience de ses performances en 2020. Dans ce contexte, la Société de Gestion distribuera un dividende annuel au même niveau que l'année précédente, soit 9,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2020, tout en continuant à doter le report à nouveau, et 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 31 DECEMBRE 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 :	632
Nombre de parts :	303 000

### ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

<b>Total des souscriptions du 26/12/2018 au 13/12/2019 :</b>	
<b>Nombre de parts souscrites :</b>	57 631
<b>Capital nominal :</b>	11 526 200 €
<b>Prime d'émission :</b>	6 051 255 €
<b>Capitaux collectés :</b>	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).

## 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
29/10/2020	302,92	272,90	174
26/11/2020	304,14	274,00	478
31/12/2020	-	-	-

(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 31/12/2020 : 10 parts.

Ordres de vente en attente au 31/12/2020 : 0 parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 janvier, 25 février et 25 mars 2021 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

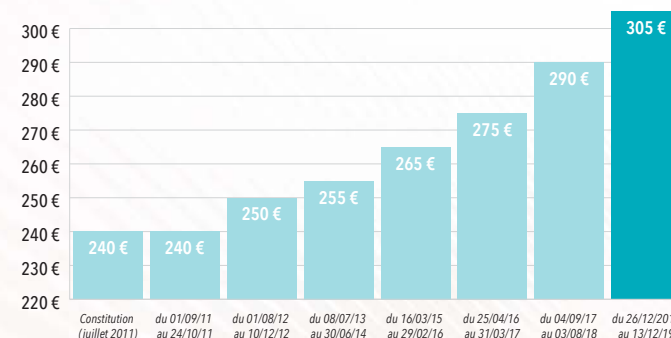
En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	9,00 €	9,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen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

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

#### Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2020

<b>sur 5 ans</b>	<b>5,05 %</b>
<b>depuis l'origine (juillet 2011)</b>	<b>4,47 %</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 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	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 €	1,65 €	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	4,05 €	4,05 €	Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part<sup>(3)</sup></b>	<b>9,00 €</b>	<b>9,00 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>2,95 %</b>	<b>2,96 %</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.

**Votre Société de Gestion distribuera pour l'année 2020 un dividende global de 9,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice. Cette distribution, en ligne avec celle de l'année dernière, correspond à un taux de distribution sur valeur de marché de 2,96 %.**

Elle versera, fin janvier 2021, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, **d'un montant de 4,05 € pour une part ayant pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 4,04 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 4,04 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### DIVIDENDE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2020 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/19	nov-19	déc-19	janv-20	févr-20	mars-20	avr-20	mai-20	juin-20	juil-20	août-20	sept-20	oct-20	nov-20	déc-20
1T20	1,65	1,1	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T20	1,65	1,65	1,65	1,65	1,1	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T20	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,1	0,55	0	0	0	0	0	0
4T20	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
<b>TOTAL</b>	<b>9,00</b>	<b>8,25</b>	<b>7,50</b>	<b>6,75</b>	<b>6,00</b>	<b>5,25</b>	<b>4,50</b>	<b>3,75</b>	<b>3,00</b>	<b>2,25</b>	<b>1,50</b>	<b>0,75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## INVESTISSEMENTS

Au cours du quatrième trimestre, votre SCPI a investi dans les murs d'un commerce bien situé à proximité du Champs de Mars et de l'avenue de la Motte-Picquet sur l'un des axes les plus commerçants de Paris 15<sup>ème</sup>, pour un prix de revient de 0,3 M€.

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

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
CCV	13 rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence (13)	Berenice / Prêt-à-Porter	63 m <sup>2</sup>	1 168 320 €	15/09/2020
CCV	29 boulevard Garibaldi - Paris (15 <sup>ème</sup> )	L'art du Bouquet / Prêt-à-Porter	28 m <sup>2</sup>	311 750 €	11/12/2020
<b>TOTAL</b>			<b>467 m<sup>2</sup></b>	<b>3 416 120 €</b>	

(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

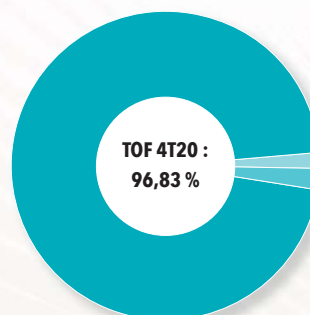
Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2020 s'établit à **96,83 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

1T20	2T20	3T20	4T20
97,66 %	97,62 %	98,16 %	<b>96,83 %</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 quatrième trimestre 2020 des locaux s'établit à 96,56 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

Au 31 décembre 2020, la vacance locative est répartie sur trois unités locatives.



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **96,83 %**
- Sous franchise ou palier **1,40 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **2,23 %**
- Investissements indirects **0,09 %**

## PRINCIPALE CESSIION DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, une cession de bail sans changement d'activité suivi d'un renouvellement a été signée pour une galerie d'art située avenue de Matignon à Paris (8<sup>e</sup>). À cette occasion, un nouveau bail a été signé pour une durée de 9 ans, dont 6 ans ferme à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, permettant de porter progressivement par palier le loyer annuel à 181 K€ (en hausse sensible par rapport au précédent loyer annuel de 108 K€).

## LIBÉRATIONS AU COURS DU TRIMESTRE

Il n'y a pas eu de libération au cours du dernier trimestre.

## 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 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	945 m <sup>2</sup>	316 624 €	365 583 €
Relocations	1	90 m <sup>2</sup>	68 747 €	24 000 €
Déspecialisations	1	56 m <sup>2</sup>	35 024 €	37 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>1091 m<sup>2</sup></b>	<b>420 394 €</b>	<b>426 583 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :				22 000 €

Depuis le début de l'exercice 2020, la société a procédé à quatre renouvellements de baux portant sur un loyer total de 365,6 K€ (contre 316,6 K€ précédemment).

La baisse des loyers de relocations constatée sur l'année est due à la signature d'un bail dérogatoire provisoire d'un an pour un "pop-up store" à Mons en Belgique. Les actions de commercialisation du local continuent en parallèle.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 313 761 €

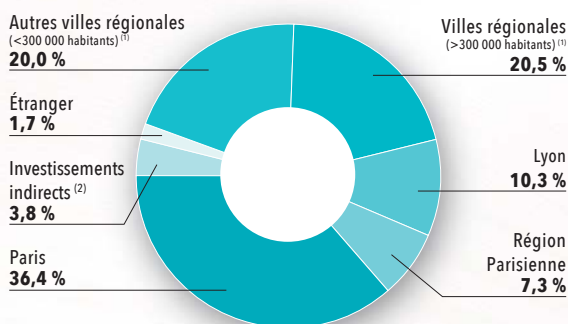


Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

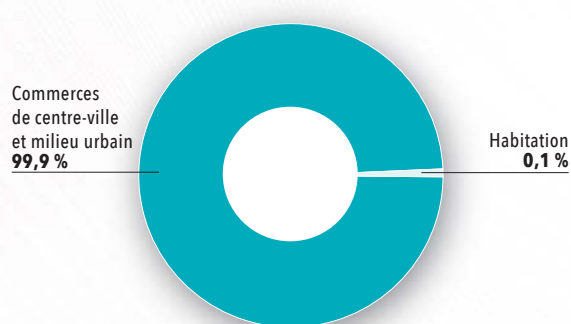
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

## Par répartition géographique



## Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
110,3 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 DÉCEMBRE 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
34,87 M€	31,60 %	2,02 %	88,24 %	11,76 %	9 ans et 7 mois

Conformément à la 8<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€.

## AUTRES INFORMATIONS

**Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE 2 qui se tiendra le 25 mai 2021, trois 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<sup>er</sup> mars 2021.**

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°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 - 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 : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_