

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,

Dans le contexte actuel, nous espérons avant tout que vous et vos proches êtes en bonne santé et en sécurité. Nous tenons également à vous assurer que la Société de Gestion a pris toutes les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance de votre SCPI.

En tant que bailleur et représentant de vos intérêts, il nous est apparu très vite nécessaire de prendre la mesure des difficultés que traversent certains des locataires : c'est ainsi que dès fin mars, à l'initiative des organisations professionnelles (ASPIM, FSIF, AFG, CNCC...), des mesures de report des paiements des loyers et charges ont été prises en faveur des TPE/PME sous obligation de fermeture administrative provisoire et des locataires en difficulté d'une manière générale.

Malgré une exposition forte aux locataires commerçants contraints à une fermeture administrative provisoire (environ 70 % du total des loyers), votre SCPI dispose d'atouts très 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 (35 %) et une trésorerie disponible élevée (10 M€) et des fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs compte tenu de sa politique d'acquisition très sélective privilégiant Paris et les grandes métropoles régionales dynamiques.

Surtout, 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 (un maintien de l'acompte du 1<sup>er</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).

Nous vous remercions toutes et tous pour votre confiance et vous assurons tout mettre en œuvre 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 MARS 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 €

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion a jugé pertinent de proposer à la prochaine Assemblée Générale une résolution visant à transformer la forme de votre SCPI de capital fixe à capital variable. En cas d'approbation et compte tenu du contexte actuel, votre Société de Gestion aura la faculté de décider de la date de mise en œuvre de ce changement.

## 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
30/01/2020	-	-	-
27/02/2020	-	-	-
26/03/2020	-	-	-

(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 31/03/2020 : zéro part.

Ordres de vente en attente au 31/03/2020 : cinq cent vingt-cinq parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 avril, 28 mai et 25 juin 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 31/03/2020 : 456 parts.

## DONNÉES FINANCIÈRES

### SUR UN EXERCICE

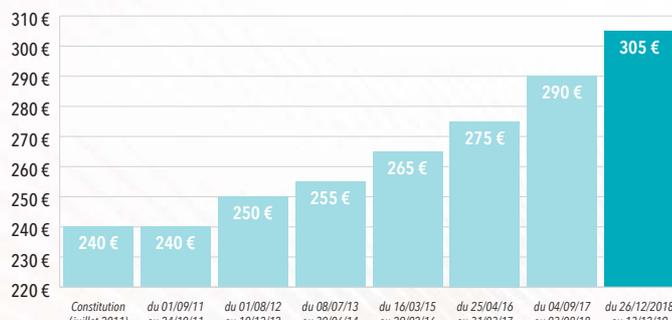
En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup> dont prélèvement sur le report à nouveau	8,40 €	9,00 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré 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 (création en juillet 2011)</b>	<b>4,63 %</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). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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 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 €		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 avril 2020 (soit entre 8,40 € et 9,00 € par part), fourchette qui sera bien entendu à ajuster au cours des prochains trimestres.**

Elle versera, fin avril 2020, 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.



Place de la Bourse - Lyon 2<sup>ème</sup>



Rue du Président Wilson - Levallois-Perret (92)

## INVESTISSEMENTS

Les investissements immobiliers du premier trimestre 2020 se sont élevés à **1,9 M€** frais inclus et ont porté sur :

- Les murs d'un restaurant situé avenue du Général Leclerc, la principale artère commerciale 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 %.

Dans le contexte actuel, votre Société de Gestion a pris la décision de suspendre les investissements en cours, cette suspension peut signifier selon les cas des annulations pures et simples, des prorogations, des renégociations... chaque dossier faisant l'objet d'une analyse spécifique. Cette mesure, associée à la trésorerie disponible de votre SCPI (10 M€ environ à fin mars), permet d'évaluer sereinement les impacts de la crise du Covid-19 sur les différents marchés immobiliers et de se tenir prêt à saisir les opportunités à venir.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2020 s'établit à **97,66 %**. 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.

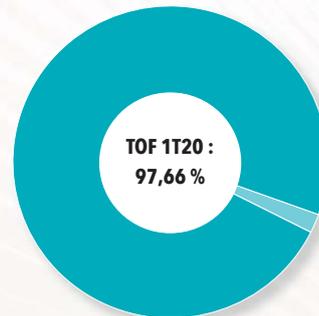
2T19	3T19	4T19	1T20
96,86 %	97,50 %	97,96 %	<b>97,66 %</b>

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 premier 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.

### ACTIONS DE GESTION

Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont porté sur la cession du bail d'un commerce situé promenade René Coty à Saint Raphaël (83) pour un loyer annuel de 37 K€ contre 35 K€ auparavant, avec un droit d'entrée de 22 K€.



### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **97,66 %**
- Sous franchise ou palier **0,17 %**

### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **2,11 %**
- Investissements indirects **0,06 %**

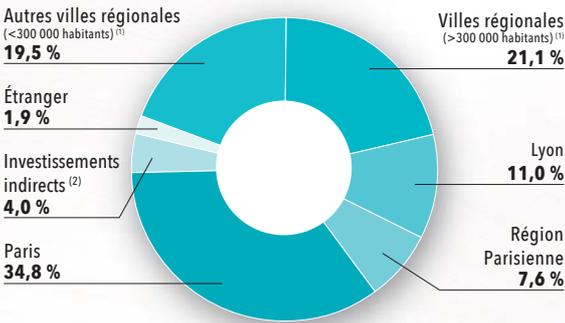
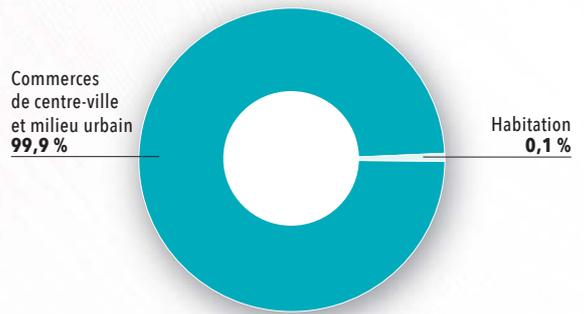
### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2020

- 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 : 1 044 658 €.



Rue de Courcelles - Paris 17<sup>ème</sup>

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 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 31 MARS 2020**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
36,51 M€	34,30 %	2,05 %	87,65 %	12,35 %	10 ans et 2 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€.

**AUTRES INFORMATIONS**

**L'Assemblée Générale se tiendra à huis clos le 10 juin 2020 à 10 h. 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 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 IMMORRENTE 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)

**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 IMMORRENTE  SCPI EFIMMO 1  FCP SOFIDY Sélection 1  
 SCPI SOFIPRIME  SCPI IMMORRENTE 2  OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_