



## ACTUALITÉS

Chers Associés,

Malgré un premier semestre impacté en partie par de nouvelles mesures de restriction sanitaire, nous pouvons entrevoir à présent un faisceau d'indices positifs grâce à une campagne de vaccination massive de la population et la réouverture complète des commerces.

Votre SCPI démontre sa solidité sur l'exercice. Ainsi, le taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre 2021 s'établit d'ores et déjà à 85,51 % à la date de rédaction de ce document, et les actions de recouvrement se poursuivent. Le taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020 atteint désormais 93,80 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine est de 96,13 % au titre du deuxième trimestre, en progression par rapport au trimestre précédent.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion de maintenir le montant du dividende prévisionnel à 9 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2021 et l'acompte du deuxième trimestre 2021 au même niveau que l'année précédente.

Votre SCPI continue ses acquisitions avec un portefeuille de deux boutiques au cœur de quartiers très commerçants de Paris (6<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements) louées à un restaurant et à un supermarché et présentant un potentiel de revalorisation à terme avec des loyers en-dessous des valeurs locatives de marché.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 25 mai 2021, trois sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans la société CAISSE AUTONOME DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE DES VÉTÉRINAIRES (représentée par M. Gilles DESERT), M. Pascal MORIN et M. Christian CACCIUTOLO. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

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

### CAPITAL AU 30 JUIN 2021

|                                                                        |              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valeur nominale :                                                      | 200 €        |
| Dernier prix de souscription :                                         | 305 €        |
| Capital social :                                                       | 60 600 000 € |
| Capitalisation<br>(selon le dernier prix de souscription soit 305 €) : | 92 415 000 € |
| Nombre d'associés :                                                    | 635          |
| Nombre de parts :                                                      | 303 000      |

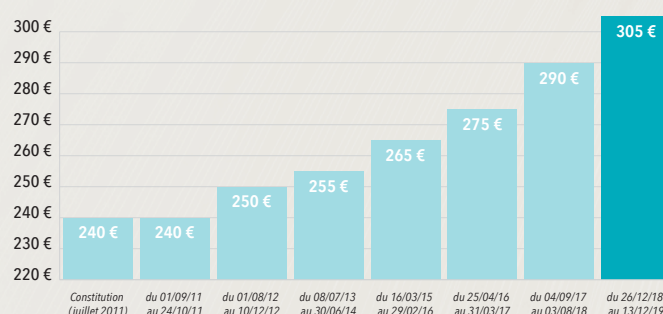
Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, la résolution visant à transformer la forme de votre SCPI de capital fixe à capital variable a été approuvée. Suite à cette approbation, votre Société de Gestion a la faculté de décider de la date de mise en œuvre de ce changement, dès lors qu'elle 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](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 |
|------------|----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 29/04/2021 | 303,03                                       | 273,00                         | 83              |
| 27/05/2021 | 304,03                                       | 273,90                         | 430             |
| 24/06/2021 | -                                            | -                              | -               |

(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 30/06/2021 : 15 parts.

Ordres de vente en attente au 30/06/2021 : 2920 parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 juillet, 26 août et 30 septembre 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 au cours du deuxième trimestre : 5 602 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 de plus-values dont prélèvement sur le report à nouveau | 9,00 €         | 9,00 €         |
| (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>                                         |

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 <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<sup>(2)</sup></b> | <b>9,00 €</b> | <b>Environ 9,00 €</b> | -                 |
| <b>Taux de distribution<sup>(3)</sup></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 indique un montant prévisionnel de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 20 juillet 2021 (soit environ 9,00 € par part), approche qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2021, le deuxième 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 deuxième trimestre, votre SCPI a investi dans les murs de deux boutiques (un restaurant et un supermarché) situées respectivement à Paris 15<sup>ème</sup> (rue Mademoiselle) et 6<sup>ème</sup> (boulevard Saint-Germain), dans des secteurs très commerçants (quartier Grenelle et quartier Latin), pour un prix de revient de 1,8 M€. Conformément à la stratégie de votre SCPI, ces biens ont été acquis à des niveaux de loyers en-dessous des valeurs locatives de marché.

Le tableau suivant récapitule les acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice :

| Type <sup>(1)</sup> | Adresse                                              | Locataires / Activités   | Surface                  | Prix d'acquisition<br>frais inclus | Date d'acquisition |
|---------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| CCV                 | 37 rue Vaugirard - Paris (6 <sup>ème</sup> )         | DRJC / Salon de coiffure | 39 m <sup>2</sup>        | 416 500 €                          | 31/03/2021         |
| CCV                 | 2 rue Mademoiselle - Paris (15 <sup>ème</sup> )      | Kimchi / Restaurant      | 119 m <sup>2</sup>       | 619 622 €                          | 25/06/2021         |
| CCV                 | 114 boulevard St-Germain - Paris (6 <sup>ème</sup> ) | Carrefour / Supermarché  | 133 m <sup>2</sup>       | 1 211 078 €                        |                    |
| <b>TOTAL</b>        |                                                      |                          | <b>292 m<sup>2</sup></b> | <b>2 247 200 €</b>                 |                    |

<sup>(1)</sup> CCV (commerces de centre-ville)

## SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

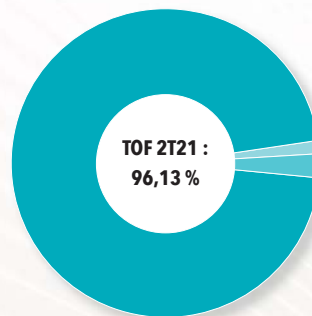
Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2021 progresse et s'établit à **96,13 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 3T20    | 4T20    | 1T21    | 2T21           |
|---------|---------|---------|----------------|
| 98,16 % | 96,83 % | 95,79 % | <b>96,13 %</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 2021 des locaux s'établit à 95,97 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 30 juin 2021, la vacance locative est répartie sur 4 unités locatives.



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **96,13 %**
- Sous franchise ou palier **1,30 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **2,37 %**
- Investissements indirects **0,19 %**

## 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 30 juin 2021          | Nombre   | Surface                  | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|-----------------------------------------------------|----------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux                             | 3        | 333 m <sup>2</sup>       | 92 046 €                  | 91 827 €               |
| Relocations                                         | 2        | 261 m <sup>2</sup>       | 90 052 €                  | 93 000 €               |
| Déspecialisations                                   | -        | -                        | -                         | -                      |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>5</b> | <b>594 m<sup>2</sup></b> | <b>182 097 €</b>          | <b>184 827 €</b>       |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée : | -        | -                        | -                         | -                      |

## PRINCIPALE RELOCATION DU TRIMESTRE

**Lyon (69) - place de la Bourse :** Relocation d'une surface commerciale de 203 m<sup>2</sup> à une animalerie pour un loyer annuel de 60,0 K€, en progression de +2 % par rapport au loyer précédent (58,9 K€).

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 927 131 €

## PRINCIPALE LIBÉRATION DU TRIMESTRE

La principale libération du trimestre concerne un local commercial situé cours Gambetta à Lyon (69) pour 102 m<sup>2</sup> et représentant un loyer annuel de 9,3 K€. Cet actif a été libéré suite à une résiliation par mandataire judiciaire et sera commercialisé dès la fin de la procédure.

Les équipes de gestion restent mobilisées dans la commercialisation des actifs vacants systématiquement initiée en amont de leur libération.



**Boulevard Saint-Germain - Paris 6<sup>ème</sup>**  
« Carrefour Express »



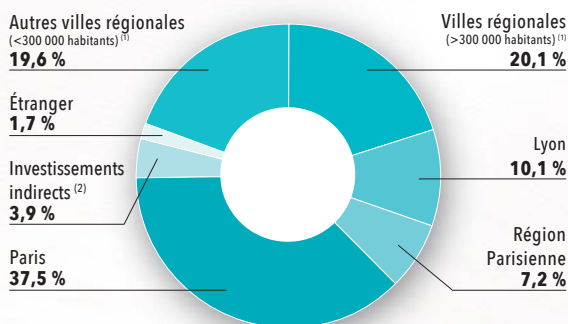
**Rue du Commandant André - Cannes (06)**  
« Stone Island »

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2021

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

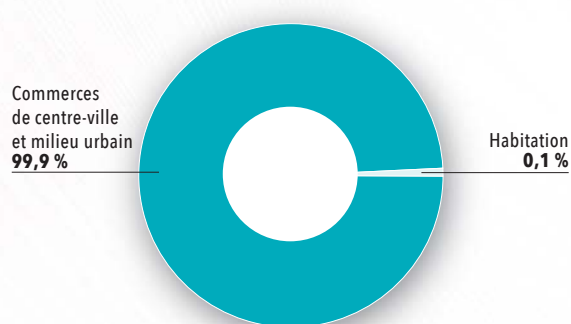
## Par répartition géographique



(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.

## Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
112,5 M€

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

| Dettes bancaires | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts au 30 juin 2021 | Répartition |               | Durée de vie résiduelle moyenne |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------|---------------|---------------------------------|
|                  |                                |                                         | Taux fixe   | Taux variable |                                 |
| 34,22 M€         | 30,42 %                        | 1,98 %                                  | 88,81 %     | 11,19 %       | 9 ans et 2 mois                 |

Conformément à la 8<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 25 juin 2021, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI ne peut excéder 70.000.000 €.

## 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°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](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 - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex  
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

- ☐ SCPI IMMORENTE  
☐ SCPI EFIMMO 1  
☐ SCPI SOFIPIERRE

- ☐ SCPI SOFIPIERRE  
☐ SCPI IMMORENTE 2  
☐ SCPI SOFIDY Europe Invest

- ☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe  
☐ FCP SOFIDY Sélection 1  
☐ FCP S.YTIC

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_