



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,

En raison de fondamentaux solides et d'un patrimoine de grande qualité positionné au cœur de grandes métropoles, votre SCPI a pu profiter de la levée progressive des restrictions sanitaires et de la réouverture complète des commerces.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges depuis le début de l'exercice 2021 s'établit à 88,43 % à la date de rédaction de ce document, et celui au titre de l'exercice 2020 atteint désormais 94,06 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine se maintient à un niveau élevé de 95,75 % à la fin du trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative.

Votre SCPI continue à acquérir des commerces de proximité localisés en centre ville de Paris (11^{ème} arrondissement), Lyon (2^{ème} et 1^{er} arrondissements) et Aix-en-Provence (13) en phase avec sa stratégie d'investissement de long terme. Ces projets d'un montant global de 3,7 M€ devraient aboutir sur le dernier trimestre de l'année.

Ces bonnes performances et des perspectives favorables permettent à votre Société de Gestion d'augmenter l'acompte du troisième trimestre 2021 à 2,10 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice en cours, soit une hausse significative de 27 % par rapport au trimestre précédent, et surtout de fixer le montant du dividende prévisionnel annuel 2021 dans la fourchette haute annoncée, à 10,92 euros par part, en hausse de 21 % par rapport à 2020.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 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 :	646
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).

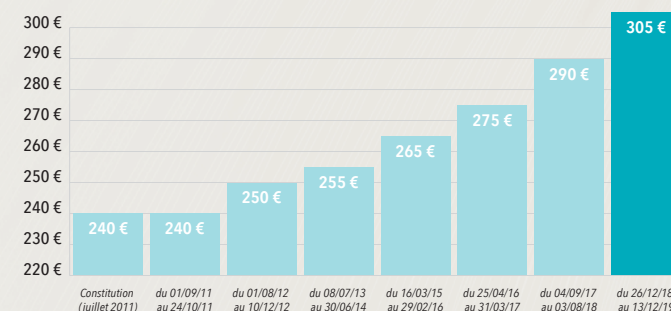
Compte tenu d'une bonne dynamique opérationnelle et de données économiques positives, la Société de Gestion considère que les conditions de marché sont désormais réunies pour transformer la société en SCPI à capital variable avec une réouverture du capital prévue pour la fin d'année 2021.⁽¹⁾

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



(1) sous réserve de l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers

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
29/07/2021	304,03	273,90	15
26/08/2021	304,03	273,90	10
30/09/2021	304,03	273,90	509

(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 30/09/2021 : 98 parts.

Ordres de vente en attente au 30/09/2021 : 2371 parts.

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 des 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 €
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 €	1,65 €	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	1,65 €	2,10 €	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	4,05 €	5,52 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part⁽²⁾	9,00 €	10,92 €	-
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) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Votre Société de Gestion indique un montant prévisionnel de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 20 octobre 2021 soit 10,92 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice.

Elle versera, fin octobre 2021, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,10 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,10 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,10 € 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 troisième trimestre, votre SCPI n'a réalisé aucun investissement.

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

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	37 rue Vaugirard - Paris (6 ^{ème})	DRJC / Salon de coiffure	39 m ²	416 500 €	31/03/2021
CCV	2 rue Mademoiselle - Paris (15 ^{ème})	Kimchi / Restaurant	119 m ²	619 622 €	25/06/2021
CCV	114 boulevard St-Germain - Paris (6 ^{ème})	Carrefour / Supermarché	133 m ²	1 211 078 €	
TOTAL			292 m²	2 247 200 €	

Immoyente 2 est également engagée dans l'acquisition de quatre murs de boutiques pour un montant global de **3,7M€**.

⁽¹⁾ CCV (commerces de centre-ville)

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2021 s'établit à **95,75 %**. 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.

4T20	1T21	2T21	3T21
96,83 %	95,79 %	96,13 %	95,75 %

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 troisième trimestre 2021 des locaux s'établit à 96,57 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 30 septembre 2021, la vacance locative est répartie sur 5 unités locatives situées à Juan-les-Pins (06), Mons (Belgique), Paris (16^{ème} et 6^{ème} arrondissements), Lyon (69).

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 30 septembre 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	6	506 m ²	175 432 €	188 827 €
Relocations	4	669 m ²	159 939 €	159 000 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	10	1 176 m²	335 371 €	347 827 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :	-	-	-	-

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

Nantes (44) - rue de la Fosse : Relocation d'une surface commerciale de 84 m² à un magasin d'alimentation pour un loyer annuel de 36,0 K€, en progression de +58 % par rapport au loyer précédent (22,8 K€).

Douai (59) - place d'Armes : Relocation d'une surface commerciale de 324 m² vacante depuis trois ans à un restaurant pour un loyer annuel de 30,0 K€, en diminution de -36 % par rapport au loyer précédent (47,0 K€).

Marseille (13) - rue Jean Mermoz : Renouvellement de bail à un loyer annuel de 20 K€, soit une hausse de +12 % par rapport au loyer précédent (17,9 K€).

Menton (06) - avenue Felix Faure : Renouvellement de bail à un loyer annuel de 15 K€, soit une hausse de +8 % par rapport au loyer précédent (13,9 K€).

PRINCIPALE LIBÉRATION DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent deux surfaces de commerce situées rue Grand à Mons (34), et rue Bonaparte à Paris (75) représentant des loyers annuels respectifs de 24 K€ et 78 K€. Cette dernière fait suite à une liquidation judiciaire d'une enseigne de prêt-à-porter et pour laquelle les équipes de gestion étudient d'ors et déjà des offres de relocation.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 463 055 €

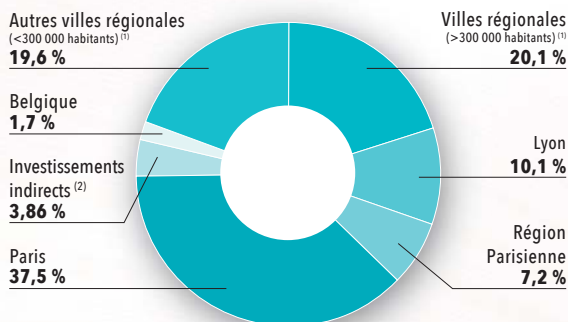


Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

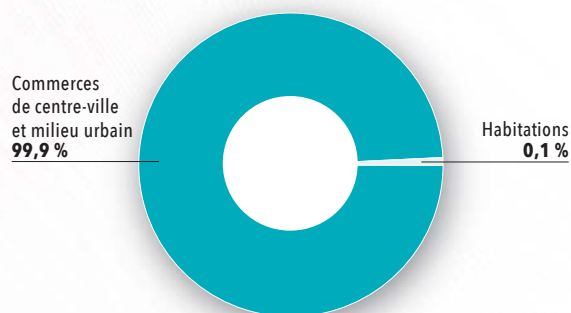
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2021

(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



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
112,5 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 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
33,43 M€	29,72 %	1,98 %	88,96 %	11,04 %	8 ans et 11 mois

Conformément à la 8^{ème} 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. 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
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.
Il est également possible de nous adresser toute demande d'information par mail à service-associes@sofidy.com ou via notre site www.sofidy.com/nous-contacter.

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

- ☐ SCPI IMMORENTE
☐ SCPI EFIMMO 1
☐ SCPI SOFIPIERRE
 ☐ SCPI SOFIPRIME
☐ SCPI IMMORENTE 2
☐ SCPI SOFIDY Europe Invest
 ☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe
☐ FCP SOFIDY Sélection 1
☐ FCP S.YTIC

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____