



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 44  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 3,59 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2021\*\*

**+ 4,44 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
DEPUIS L'ORIGINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2021

**99,2 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**97,8 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

**123**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

**661**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

Chers Associés,

Le retour de l'inflation provoqué par la perturbation des chaînes d'approvisionnement post pandémie et la forte hausse du coût des matières premières et de l'énergie liée au conflit ukrainien semble s'installer durablement. Elle conduit à la mise en place d'une politique de hausse des taux d'intérêts de la part des banques centrales dans un environnement économique qui reste fragile. Dans cet environnement, votre SCPI fait preuve d'une solide résilience en capitalisant sur la qualité de son patrimoine caractérisé par des emplacements de grande qualité et des baux indexés.

Immorente 2 a poursuivi son programme d'investissement sélectif au cours du trimestre au travers de trois nouvelles acquisitions pour un montant total de 3,4 M€. Conformément à sa stratégie, ces investissements concernent des commerces de proximité au cœur des grandes agglomérations de Paris (6<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup>) et Biarritz (64).

Votre SCPI démontre également sa solidité sur l'exercice avec des indicateurs en progression. Ainsi, le taux d'occupation financier du patrimoine est de 99,2 % au titre du troisième trimestre, de nouveau en progression par rapport au trimestre précédent, et le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2021 atteint désormais 98,0 %.

En raison de ces robustes performances, la Société de Gestion annonce un objectif de distribution de dividende prévisionnel estimé à 13,20 euros\* par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022, au-delà de la fourchette annoncée précédemment (entre 11,50 et 12,50 euros par part). Ce dividende, en progression de 21 % par rapport à celui de 2021, ferait ressortir un taux de distribution de 4,33 %\*\*\* au titre de 2022. L'acompte du troisième trimestre 2022 ressort à 2,76 euros par part (contre 2,10 euros l'année précédente).

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

\* L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

\*\* Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

\*\*\* Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

### Connectez vous à votre espace associé

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document : <https://moncompte.sofidy.com/>



# Le patrimoine d'Immorente 2

À RETENIR  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

122,8 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE 2

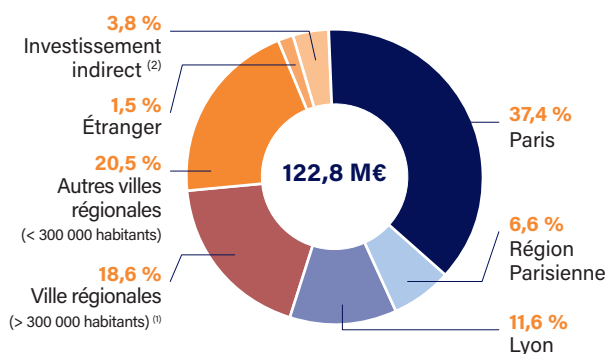
123  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
148 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Immorente 2 investit majoritairement dans des murs de commerces de proximité en centre-ville, sur des artères commerçantes de premier ordre à Paris et dans les grandes métropoles en région.

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2022

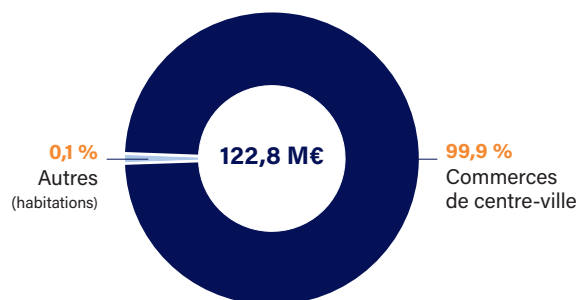


(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

(2) Participation dans l'OPPCI ARI détenant des commerces sur des emplacements de qualité principalement à Paris et Bordeaux

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2022



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2022



## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

GOVERNANCE  
ET INVESTISSEMENT  
RESPONSABLE



CHANGEMENT  
CLIMATIQUE  
ET BIODIVERSITÉ



DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE



SATISFACTION CLIENT  
ET RELATION AVEC  
LES PARTIES  
PRENANTES  
EXTERNNES



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

# Les investissements au 3T2022

## Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Les investissements du trimestre ont porté sur trois murs de commerce de proximité au cœur des métropoles de Paris (6<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup>) et de Biarritz (64), pour une surface totale de 288 mètres carré et un montant d'environ 3,4 M€. Le premier bien est en cours de commercialisation et les deux autres sont respectivement loués pour des activités de vente de parfums et cosmétique (enseigne Marionnaud) et de vente de café et de thé.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Paris (6 <sup>ème</sup> ) - 46 bd Saint-Michel	En cours de commercialisation	72 m <sup>2</sup>	834 280 €	23/09/22
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Paris (18 <sup>ème</sup> ) - 1 rue du Poteau	Finca la Compania	13 m <sup>2</sup>	484 420 €	23/09/22
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Biarritz (64) - 2 rue Mazagran	Marionnaud Lafayette	203 m <sup>2</sup>	2 045 600 €	27/09/22
			<b>288 m<sup>2</sup></b>	<b>3 364 300 €</b>	

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice génèrent une rentabilité moyenne immédiate de 3,2 %\*, avec des fondamentaux solides en termes d'emplacement et des loyers présentant un important potentiel de revalorisation à terme. Au 30 septembre 2022, votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'un actif situé sur la Presqu'île de Lyon (69), pour un montant de 516 K€.



Boulevard Saint-Michel - Paris (6<sup>ème</sup>)



Boulevard Saint-Michel - Paris (6<sup>ème</sup>)



Rue Mazagran - Biarritz (64)

À RETENIR  
▼

**3,4 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE  
TRIMESTRE  
(FRAIS INCLUS)

**3**

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR LE TRIMESTRE

**288 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE  
SUR LE TRIMESTRE

**516 k€**

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/09/2022

\* Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative des bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.



# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 5 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	70 m <sup>2</sup>	54 370 €	72 000 €
Relocations	4	632 m <sup>2</sup>	147 099 €	189 000 €
Déspecialisations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>701 m<sup>2</sup></b>	<b>201 469 €</b>	<b>261 000 €</b>

Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée

Les relocations et les renouvellements de baux depuis le début de l'exercice se sont réalisés avec une augmentation moyenne de 30 %, conformément à la stratégie de votre SCPI de se positionner sur des investissements avec des niveaux de loyers en-dessous du marché pour viser une revalorisation dans la durée.

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Lyon (69) - cours Gambetta :

Relocation d'une surface de 126 m<sup>2</sup> à une enseigne de service de réparation de téléphone pour un loyer de 15 K€, soit une hausse de +61 % par rapport au loyer précédent.



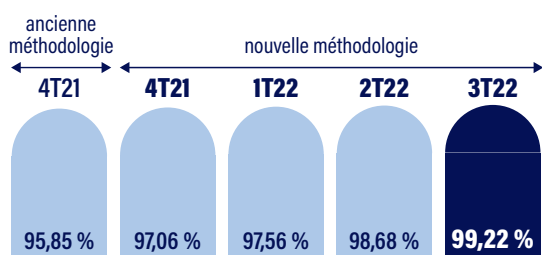
Rue Clerc - Paris (7<sup>ème</sup>)

## Principales libérations du trimestre

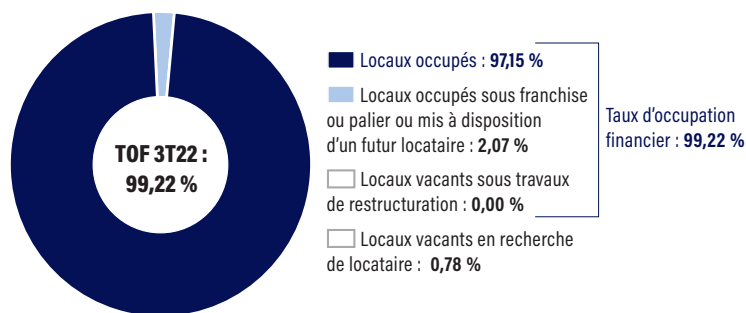
Il n'y a pas eu de libération au cours du trimestre.

## Taux d'occupation\*

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2022 s'établit à 99,22 %.



Au 30 septembre 2022, la vacance est répartie sur 2 unités locatives.



**1,5 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU TROISIEME TRIMESTRE 2022

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 3T 2022



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 2,76 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2021	Prévision 2022
1 <sup>er</sup> trimestre	1,65 €	2,61 €
2 <sup>e</sup> trimestre	1,65 €	2,67 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,10 €	2,76 €
4 <sup>e</sup> trimestre	5,52 €	5,16 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,92 €</b>	<b>13,20 €</b>
<b>Taux de distribution</b>	<b>3,59 %<sup>1</sup></b>	<b>Environ 4,33 %<sup>2</sup></b>

(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

(2) Dividende avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

La Société de Gestion indique une prévision de distribution de dividende annuel 2022 de **13,20 €** par part, soit un taux de distribution estimé à **4,33 %**.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2021\* :



Votre SCPI a généré en 2021 un taux de distribution de 3,59 %.

\* Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

### Rendement global immobilier 2021

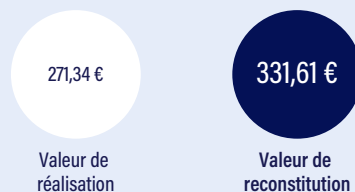


Le rendement global immobilier de l'année N est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année N.

## Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

### Valeur de référence des parts

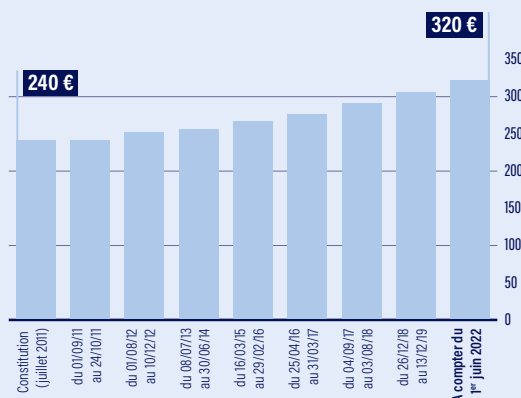
(par part) au 31/12/2021



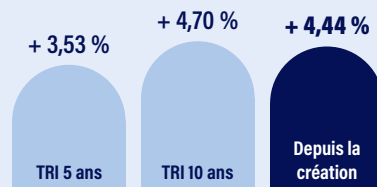
### Prix de souscription

Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### Historique du prix de souscription



## La performance à long terme de ma SCPI



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 de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

320 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'IMMORENTE 2

pour tout nouvel associé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022

288 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART D'IMMORENTE 2

Ce prix correspond au prix de souscription en vigueur de la part, diminué de la commission de souscription perçue par la société de gestion

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

844 680 €  
MONTANT COLLECTE

404 800 €  
MONTANT RETIRE

97 816 000 €  
CAPITALISATION AU 30/09/2022

53 755 688 €  
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2022 (VS 60 600 000 € AU 31/12/2021)

305 675  
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2022

7 039  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

4 600  
PARTS RETIREES

0  
PART EN ATTENTE

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique commerces de proximité à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	27 juillet 2011
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	KPMG Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter



Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## La politique de souscription et de retraits

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre des retraits. Par exception, les demandes de retrait réceptionnées par la Société de Gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

### 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.