



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 47  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023

Chers Associés,

Dans un contexte immobilier rendu difficile par la remontée importante et rapide hausse des taux d'intérêt, il est important de relever que tous les fonds immobiliers ne se comportent pas de la même manière.

Après une traversée du désert pendant la pandémie de Covid-19, le commerce de centre-ville qui constitue l'intégralité du patrimoine et de la stratégie d'investissement de votre SCPI retrouve très clairement des couleurs. En effet, les taux de vacances de ces « pieds d'immeubles » se résorbent dans tout l'hexagone. A titre d'illustration, selon une étude de Knight Frank, ce taux s'est réduit à 5,8 % en moyenne sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 contre 6,8 % en 2022 et 9 % en 2021 à Paris, la capitale constituant pour rappel 37 % du patrimoine de votre SCPI.

Forte d'une discipline constante sur la qualité des emplacements et le potentiel de progression des loyers, la politique d'investissement de votre SCPI démontre aujourd'hui une forme de « pricing power », c'est-à-dire d'une capacité à répercuter le contexte inflationniste à travers l'indexation des loyers (le dernier indice ILC paru progresse de +6,7 % sur un an) et d'une capacité à renégocier à la hausse les loyers inférieurs aux valeurs de marché lors des relocations ou renouvellements de baux.

La bonne dynamique locative du deuxième trimestre s'illustre par le maintien du taux d'occupation à un niveau très élevé de 96,8% et par de nouvelles prises à bail et renouvellement concernant plus de 180 m<sup>2</sup> de des loyers en progression de +3 % par rapport aux loyers précédents.

Dans ce contexte, la collecte brute de 1,9 M€ au deuxième trimestre témoigne de la confiance des épargnants et porte la collecte totale depuis le début d'année 2023 à 5,7 M€. Cette collecte est essentielle pour donner à votre SCPI les moyens de saisir les opportunités à venir.

Conformément à sa stratégie, Immorente 2 s'est engagée au cours du second trimestre 2023 dans l'acquisition des murs de trois commerces de proximité situés à des emplacements de premiers plans au cœur de Paris (rue Brochant dans le quartier Batignolles du 17<sup>e</sup> arrondissement, avenue de la Motte-Piquet et rue de Grenelle dans le 7<sup>e</sup> arrondissement) pour un montant global d'environ 2,2 M€.

En parallèle, la Société de Gestion s'attache à valoriser le patrimoine de votre SCPI avec un plan de cessions générateur de plus-values distribuables. Une promesse de vente a ainsi été signée en juin 2023 portant sur un restaurant à proximité du quartier Montmartre (18<sup>e</sup> arrondissement) pour un montant de 1,4 M€, 40 % supérieur à la dernière valeur d'expertise.

**Immorente 2 parvient donc à poursuivre son développement sur 2023 dans de bonnes conditions tout en maintenant une gestion dynamique de son patrimoine.**

**Cela permet de confirmer aux associés une fourchette de dividende annuel<sup>(2)</sup> entre 14,00 € et 14,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023 et de viser un taux de distribution brut prévisionnel entre 4,38 % et 4,53 %. L'acompte sur dividende du second trimestre s'établit à 3,00 € par part, en progression de +12,4 % par rapport à l'acompte du second trimestre 2022.**

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année 2022 avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance. Au titre de 2022, ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % du dividende brut.

<sup>(2)</sup> Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 4,39 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(1)</sup>

**+ 4,86 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2022

**96,81 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**103,2 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2023

**124**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2023

**720**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2023

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

### Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



# Le patrimoine d'Immorente 2

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2023

122,3 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE 2

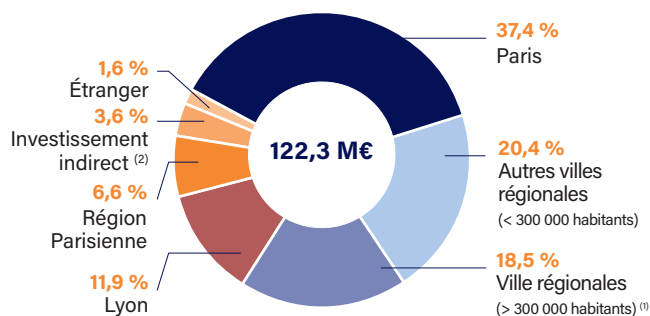
124  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
149 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

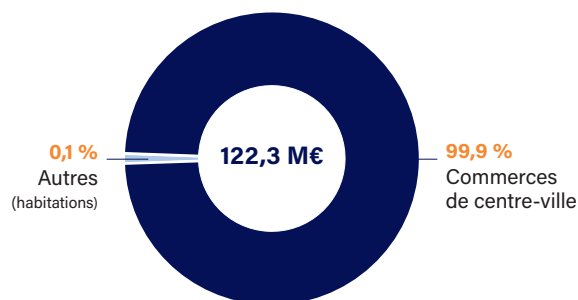
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2023



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2023



(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 juin 2023



## 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 du trimestre

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

Au 30 juin 2023, Immorente 2 est engagée dans un nouveau projet d'investissement portant sur l'acquisition d'un portefeuille de trois murs de commerces de proximité au cœur de Paris pour un montant total d'environ 2,2 M€. Ils sont situés à des emplacements de premiers plans rue Brochant dans le quartier Batignolles (17<sup>ème</sup> arrondissement), rue de Grenelle (7<sup>ème</sup> arrondissement), avenue de la Motte-Picquet (7<sup>ème</sup> arrondissement) pour respectivement des activités de studio photo, restaurant et boulangerie.

À RETENIR  
▼

2,2 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/06/2023



Rue Cler - Paris (7<sup>ème</sup>)



Place de la Pucelle - Rouen (78)



Rue Childebert - Lyon (69)

## Les arbitrages en cours

La Société de Gestion s'attache à valoriser le patrimoine de votre SCPI avec un plan de cessions générateur de plus-values distribuables. Les actifs dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion sont arbitrés afin de réinvestir le produit des ventes sur de nouveaux actifs aux fondamentaux en ligne avec la stratégie d'investissement.

Une promesse de vente a ainsi été signée en juin 2023 portant sur un restaurant à proximité du quartier Montmartre (18<sup>ème</sup> arrondissement) pour un montant de 1,4 M€, 40 % supérieur à la dernière valeur d'expertise. La signature de l'acte définitif de vente est prévue pour la fin septembre 2023.

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## 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 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	148 m <sup>2</sup>	103 334 €	83 377 €
Relocations	3	241 m <sup>2</sup>	106 207 €	113 722 €
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>389 m<sup>2</sup></b>	<b>209 542 €</b>	<b>197 099 €</b>

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Nantes (44) - Place de la Bourse :

Renouvellement du bail d'une petite bijouterie d'une surface de 37 m<sup>2</sup> à Nantes, pour un loyer de 17 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (19 K€).

### Vincennes (94) - Rue de Strasbourg :

Relocation d'une surface de 145 m<sup>2</sup> à Vincennes pour un magasin de vélo électrique pour un loyer de 60 K€, soit une hausse de +7 % par rapport au loyer précédent (55 K€).

## Principales libérations du trimestre

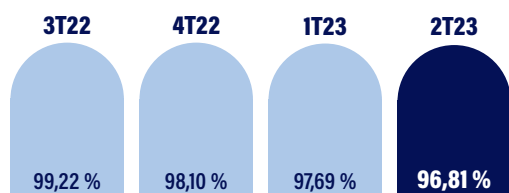
La principale libération du trimestre concerne un actif situé à Cannes. Une nouvelle offre a été reçue pour la relocation de ce bien et un nouveau bail est en cours de signature. Les équipes de gestion sont mobilisées pour la commercialisation des autres actifs vacants.



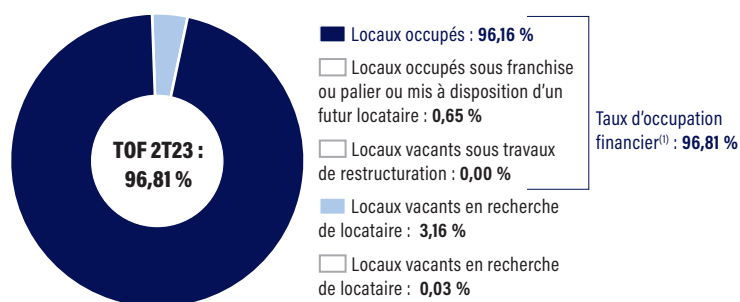
Rue Cadet - (Paris 9<sup>ème</sup>)

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> se maintient à un niveau élevé de 96,81 % au cours du second trimestre 2023.



Au 30 juin 2023, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.



**1,4 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU SECOND TRIMESTRE 2023

(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est 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 2T 2023



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,87 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2022	Prévision 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	2,61 €	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,67 €	3,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,76 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	6,00 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>14,04 €</b>	<b>Entre 14,00 € et 14,50 €</b>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 entre **14,00 €** et **14,50 €** par part, **soit un taux de distribution<sup>(1)</sup> compris entre 4,38 % et 4,53 %** (non garanti). Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres. Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2022 :



Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 4,39 %<sup>(1)</sup> (contre 3,59 %<sup>(2)</sup> en 2021).

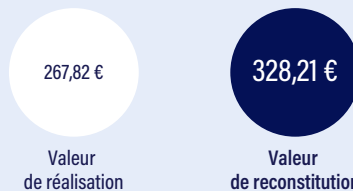
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022. Au titre de 2022, la part de distribution assurée par le prélèvement sur le report à nouveau est de 0,14 % du dividende brut.

(2) En 2021 : dividende brut avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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

### Valeur de référence des parts

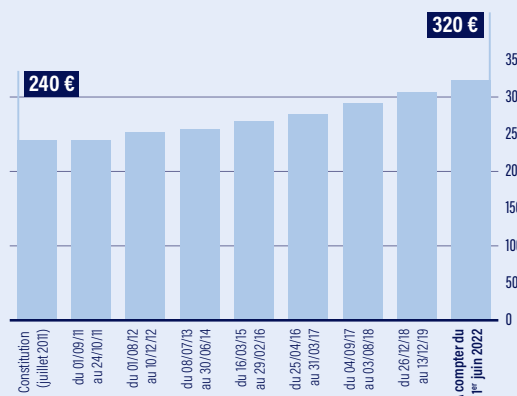
(par part) au 31/12/2022



### Prix de souscription

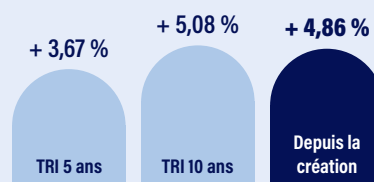
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### Historique du prix de souscription



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2022



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 diminué de la commission de souscription.

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

1 929 600 €  
MONTANT COLLECTÉ

963 936 €  
MONTANT RETIRÉ

103 227 840 €  
CAPITALISATION AU 30/06/2023

57 138 088 €  
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2023 (VS 54 482 488 € AU 31/12/2022)

322 587  
NOMBRE DE PARTS

6 030  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

3 347  
PARTS RETIRÉES

0  
PART EN ATTENTE AU 30/06/2023

# 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

## À noter!

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 30 mai 2023, deux sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour deux ans Monsieur Olivier BLICQ ainsi que Monsieur Philippe OUANSON. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.



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.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.