



Bulletin trimestriel d'information

2^e TRIMESTRE 2022 ► N° 43

Du 1^{er} juillet au 30 septembre 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 DECEMBRE 2021

98,7 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

97,0 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2022

120

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2022

647

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2022

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Chers Associés,

La Société de Gestion a le plaisir de vous annoncer la réouverture en capital variable de votre SCPI, compte tenu de sa bonne dynamique opérationnelle et d'un contexte de marché redevenu favorable.

Nous venons de clôturer un premier semestre marqué par la sortie de la crise sanitaire dans un contexte économique et géopolitique chahuté, accompagné par le retour de l'inflation et la hausse rapide des taux d'intérêt. Ainsi, les acteurs disposant de réserves de trésorerie à l'instar de votre SCPI IMMORENTE 2 pourront probablement tirer profit de cet environnement perturbé pour saisir les opportunités de marché à venir.

Votre SCPI a poursuivi son programme d'investissements sélectifs au cours du trimestre au travers de deux nouvelles acquisitions pour un montant total de 2,2 M€. Conformément à sa stratégie, ces investissements concernent des commerces de proximité au coeur des grandes agglomérations de Lyon (69) et Paris (5^{ème}).

Votre SCPI démontre également sa solidité sur l'exercice avec des indicateurs en progression. Ainsi, le taux d'occupation financier du patrimoine est de 98,7 % au titre du deuxième 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 97,2 %.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion d'ajuster la fourchette de dividende prévisionnel estimée entre 11,50 et 12,50 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022 (contre 11,00 et 12,50 euros par part auparavant) et d'augmenter significativement l'acompte du deuxième trimestre 2022 à 2,67 euros par part (contre 1,65 euros l'année précédente).

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

* Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année 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/>



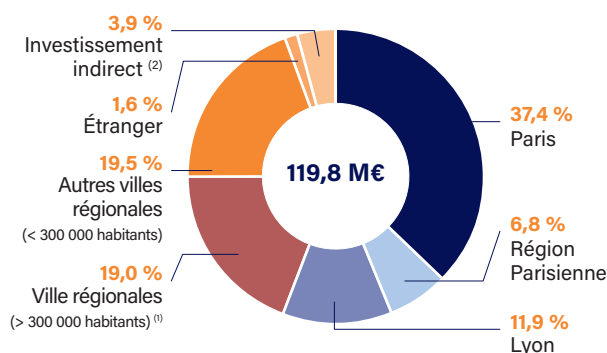
Le patrimoine d'Immorente 2

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 2022

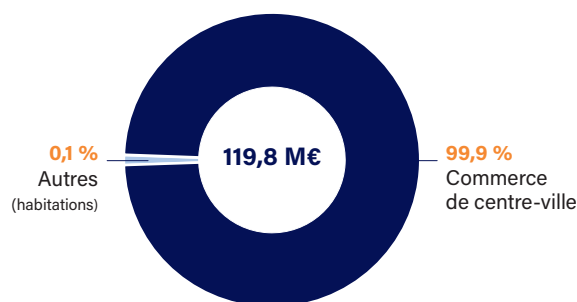


(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

(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 juin 2022

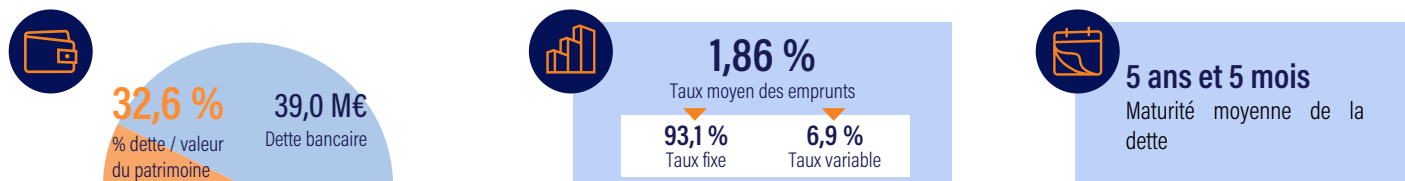


À RETENIR
AU 30 JUIN 2022

119,8 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'IMMORENTE 2

120
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
145 UNITÉS LOCATIVES

Point sur l'endettement au 30 juin 2022



Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière qui place l'épargne au service de l'humain. 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, mais aussi pour la société, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader 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 :

- Investissement responsable et gouvernance
- Changement climatique et biodiversité
- Développement économique
- Satisfaction client et relation avec les parties prenantes

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

Les investissements au 2T2022

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

Les investissements du trimestre ont porté sur deux murs de commerces de proximité au cœur des métropoles de Lyon (69) et Paris (5^{ème}) pour une surface totale de 289 m² et un montant de 2,2 M€. Ces biens sont loués respectivement aux enseignes Yves-Rocher (cosmétiques) et Eric Kayser (boulangerie).

TABEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Lyon (69) - 24 rue Sainte-Hélène	Enseigne Yves Rocher	84 m ²	723 500 €	01/06/22
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Paris (5 ^{ème}) - 14 rue Monge	Boulangerie Eric Kayser	204 m ²	1 499 220 €	22/06/22
			289 m ²	2 222 720 €	

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice génère une rentabilité moyenne immédiate de 3,3 %, avec des fondamentaux solides en termes d'emplacement et des loyers présentant un important potentiel de revalorisation à terme.

Au 30 juin 2022, votre SCPI est engagée dans l'investissement d'un mur de commerce à Biarritz (64) pour un montant de 2,0 M€.



Lyon (69) - 24 rue Sainte-Hélène



Paris (5^{ème}) - 14 rue Monge



Paris (6^{ème}) Boulevard Saint-Germain

À RETENIR
▼

2,2 M€

MONTANT INVESTI SUR LE
TRIMESTRE
(FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS
SUR LE TRIMESTRE

289 m²

SURFACE ACQUISE
SUR LE TRIMESTRE

2 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 30/06/2022

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 4 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	70 m ²	54 370 €	72 000 €
Relocations	3	505 m ²	137 812 €	174 000 €
Déspécialisations	-	-	-	-
TOTAL	4	575 m²	192 182 €	246 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Bordeaux (33) - rue Tustal :

relocation d'une surface de 227 m² à un centre de santé dans le cadre d'un bail sous conditions suspensives prévues au plus tard pour début août 2022 pour un loyer de 60 K€, soit une hausse de +69% par rapport au loyer précédent.

Paris (6^{ème}) - rue Bonaparte :

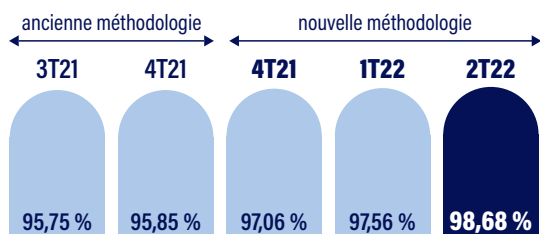
relocation d'une surface de 62 m² à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 90 K€, en progression de +15% par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

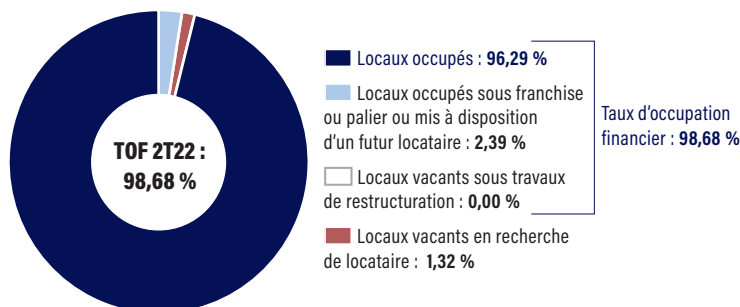
Il n'y a pas eu de libération au cours du trimestre.

Taux d'occupation*

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2022 s'établit à 98,68 %.



Au 30 juin 2022, la vacance est répartie sur 4 unités locatives.



1,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIEME 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 2T 2022



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,56 € 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 ^{er} trimestre	1,65 €	2,61 €
2 ^e trimestre	1,65 €	2,67 €
3 ^e trimestre	2,10 €	-
4 ^e trimestre	5,52 €	-
Dividende annuel	10,92 €	Entre 11,50 et 12,50 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 entre **11,50 € et 12,50 €** par part, soit un taux de distribution net de fiscalité étrangère compris **entre 3,77% et 4,10 %**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres. 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.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2021* :



Votre SCPI a généré en 2021 un taux de distribution de 3,59 % brute de fiscalité étrangère et de 3,59 % net de fiscalité étrangère.

* Dividende brut de fiscalité étrangère et avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Rendement global immobilier 2021

Le rendement global immobilier** de l'exercice 2021 s'élève à **+5,40 %**.

** 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

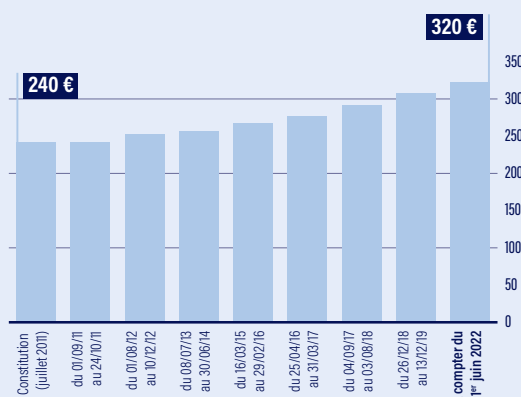
(par part) au 31/12/2021



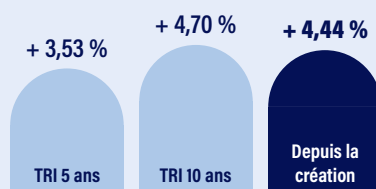
Prix de souscription

Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1^{er} 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^{er} jour du 3^e 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^{er} 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 :

168 448 €
MONTANT COLLECTE

97 035 520 €
CAPITALISATION
AU 30/06/2022

53 267 888 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/06/2022

303 236
NOMBRE DE PARTS
AU 30/06/2022

3 140
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

2 904
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
Numéro d'immatriculation AMF :	Visa AMF SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020
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



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. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

À noter !

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'IMMORENTE 2

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 31 mai 2022, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Madame Christine REMACLE, Monsieur Jean-Pierre BARBELIN et Monsieur Arthur DURAND. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.