

**IMMORENTE 2**  
SCPI THÉMATIQUE  
COMMERCES DE PROXIMITÉ



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 48

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023

Chers Associés,

La période chahutée que connaissent les marchés immobiliers à la suite de la hausse rapide et significative des taux d'intérêt se poursuit depuis cet été. Dans ce contexte votre SCPI IMMORENTE 2 affiche une bonne résilience grâce à la très forte granularité de son patrimoine, la qualité des emplacements de ses actifs et la politique d'investissement disciplinée menée ces dernières années.

En outre, le commerce de centre-ville, qui constitue l'intégralité du patrimoine de votre SCPI, continue de démontrer sa solidité. À titre d'illustration, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) a publié en septembre 2023 une enquête sur les commerces parisiens (37 % du patrimoine de votre SCPI) qui constate un retour des taux de vacance à leur niveau pré-covid et une densité commerciale parisienne exceptionnelle avec 28 commerces pour 1000 habitants.

Les travaux de valorisation immobilière menés à mi-année conjointement par des experts externes et par nos valorisateurs internes, ont fait ressortir une stabilité de la valeur du portefeuille immobilier (-0,1 % à périmètre constant par rapport à fin 2022). Sur la base de ces travaux, votre Société de Gestion a décidé début septembre de maintenir le prix de la part inchangé. Ces travaux de valorisation seront mis à jour dans le cadre de la campagne d'expertise immobilière en cours pour le 31 décembre 2023.

**Votre SCPI a finalisé fin septembre sa première vente de murs d'un commerce situé rue des Trois Frères dans le quartier Montmartre à Paris pour un montant de 1,4 M€ net vendeur.** Le prix de vente est supérieur de plus de 40% au prix d'acquisition et à la dernière valeur d'expertise. L'opération permet d'annoncer **la distribution d'un dividende exceptionnel de 1,00 € par part qui sera versé courant décembre.** Cette cession témoigne de la capacité d'IMMORENTE 2 à créer de la valeur malgré des conditions de marché moins favorables.

Le taux d'occupation se maintient à un niveau très élevé de 96,13 % au 3<sup>ème</sup> trimestre avec de nouvelles prises à bail à des loyers en forte progression (+57 % par rapport aux loyers précédents).

**Les performances solides de votre SCPI permettent de rehausser la fourchette de dividende annuel<sup>(2)</sup> entre 15,00 € et 15,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023 faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel brut de fiscalité<sup>(1)</sup> compris entre 4,70 % et 4,90 %, en nette progression par rapport à l'année précédente.** L'acompte sur dividende du troisième trimestre s'établit à 3,00 € par part ayant pleine jouissance.

Votre SCPI se positionne désormais comme une référence dans les SCPI de rendement dédiées aux commerces.

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

**96,13 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**103,4 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

**123**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

**723**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 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.

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

Portail SCPI

Fortune

# 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.

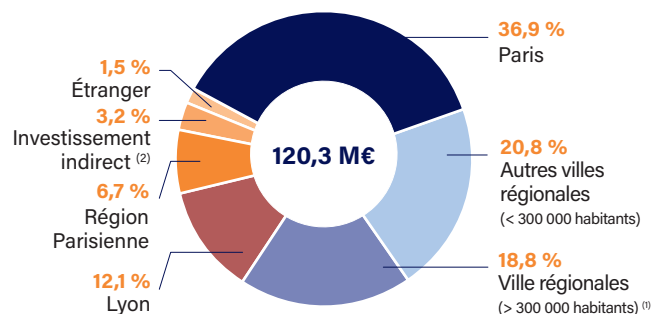
À RETENIR  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

120,3 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE 2

123  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
148 UNITÉS LOCATIVES

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2023

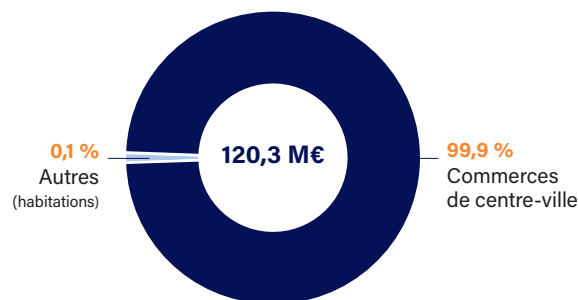


(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

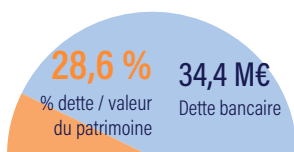
(2) Participation dans l'OPPCI ARI détenant des commerces sur des emplacements de qualité principalement à Paris et Bordeaux

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2023



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2023



4 ans et 9 mois  
Maturité moyenne de la dette,  
dont 85 % amortissable.

## 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.**

IMMORENTE 2 n'a procédé à aucun investissement au cours du trimestre.

À RETENIR  
▼

0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/09/2023



Rue Cler - Paris (7<sup>ème</sup>)



Rue du Chapitre - Rennes (35)



Rue Childebert - Lyon (69)

## L'arbitrage réalisé

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 opéré 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.

La Société de Gestion a finalisé fin septembre la vente des murs d'un restaurant du quartier Montmartre à Paris (18<sup>ème</sup> arrondissement) pour un montant de 1,4M€ net vendeur, soit 40 % supérieur à la dernière valeur d'expertise mais également 40% au-dessus de son prix d'acquisition, et ce, malgré l'environnement de marché actuellement chahuté. Un changement de locataire fin 2018 avait permis une hausse du loyer de +17,3 %, en ligne avec la stratégie lors de l'acquisition. L'opération génère un TRI net de fiscalité sur la plus-value de +10,0 % sur près de 9 années de détention.

La cession de la participation de votre SCPI dans l'OPCI ARI gérée par le Luxe Français (ex Beauveau Capital) portant sur une valorisation à date d'environ 3,8 M€ est engagée.

# 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 septembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	148 m <sup>2</sup>	103 334 €	82 640 €
Relocations	4	363 m <sup>2</sup>	188 961 €	243 722 €
TOTAL	6	511 m <sup>2</sup>	292 295 €	326 362 €

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Cannes (06) - Rue du Commandant André :

Relocation d'une surface de 122 m<sup>2</sup> à un magasin de prêt-à-porter haut-de-gamme pour un loyer de 130 K€, soit une hausse significative de +57% par rapport au loyer précédent (83 K€).

## Principales libérations du trimestre

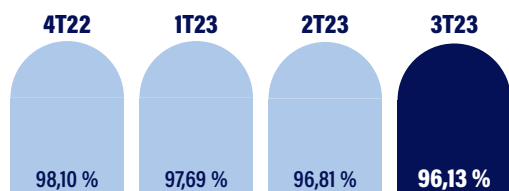
Les principales libérations du trimestre concernent trois actifs parisiens situés rue Mouffetard (5<sup>ème</sup>), avenue Daumesnil (12<sup>ème</sup>) et rue de la République (11<sup>ème</sup>) ainsi qu'un actif situé rue du Pot d'Etain à Bethune (62). Pour l'ensemble, ces libérations représentent environ 100 K€ de loyers annuels.



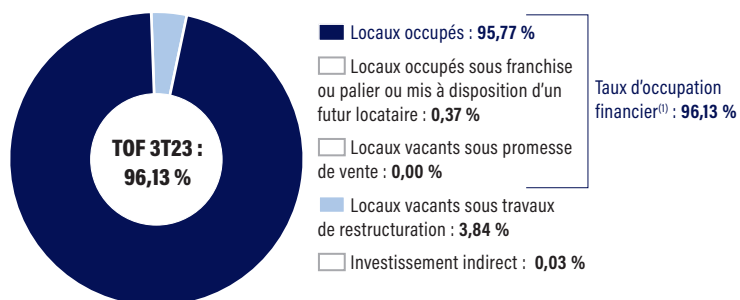
Rue du Commandant André - Cannes (06)

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> se maintient à un niveau élevé de 96,13 % au cours du troisième trimestre 2023.



Au 30 septembre 2023, la vacance est répartie sur 6 unités locatives.



**1,4 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU TROISIEME 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 3T 2023

**3,00 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre 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 €	3,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre	6,00 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	14,04 €	Entre 14,00 € et 14,50 €
Dividende exceptionnel	-	1,00 €
<b>Dividende annuel</b>	14,04 €	Entre 15,00 € et 15,50 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 entre **15,00 €** et **15,50 €** par part, soit un **taux de distribution<sup>(1)</sup> compris entre 4,70 % et 4,90 %** (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 :

**4,39 %**

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

267,82 €

Valeur  
de réalisation

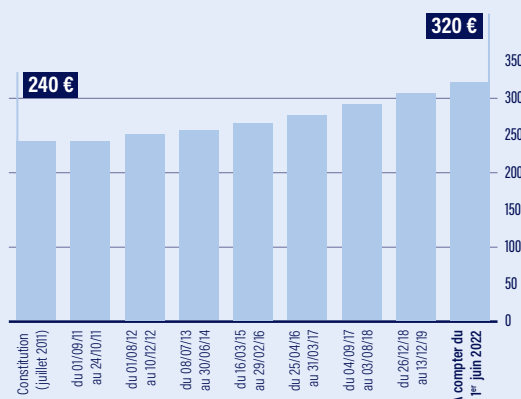
328,21 €

Valeur  
de reconstitution

### Prix de souscription

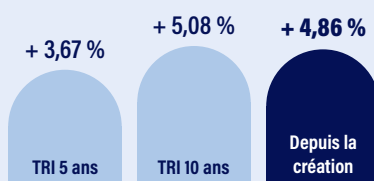
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### 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

AU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023 :

### 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 :

**2 699 200 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**2 295 072 €**  
MONTANT RETIRÉ

**103 376 960 €**  
CAPITALISATION  
AU 30/09/2023

**57 231 288 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/09/2023  
(VS 54 482 488 € AU 31/12/2022)

**323 053**  
NOMBRE DE PARTS

**8 435**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**7 969**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE  
AU 30/09/2023



# 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

BT-IR2-102023-FR-2-1009



## 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.