



## ACTUALITÉS

Chers Associés,

En ce début d'année 2022 marqué par un contexte de tensions géopolitiques et de reprise de l'inflation, votre SCPI fait une nouvelle fois preuve d'une forte résilience comme en témoignent les bonnes performances du trimestre avec des indicateurs en progression.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre du premier trimestre 2022 s'élève à 92,76 %, tandis que le taux de recouvrement 2021 atteint désormais 95,66 %. Le taux d'occupation financier continue de progresser à 97,56 %<sup>(1)</sup> sur le trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution entre 11,00 € et 12,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 2,61 € par part, en forte progression par rapport à l'acompte du premier trimestre 2021.

Votre SCPI aborde donc 2022 dans de bonnes conditions pour poursuivre son développement avec la transformation de la société en SCPI à capital variable.

La pierre-papier devrait continuer de jouer son rôle de valeur refuge en 2022 et constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité comme les actifs de votre SCPI, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

<sup>(1)</sup> Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section "Taux d'occupation"

## ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe

## CAPITAL AU 31 DECEMBRE 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 :	656
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 l'année 2022.<sup>(2)</sup>**

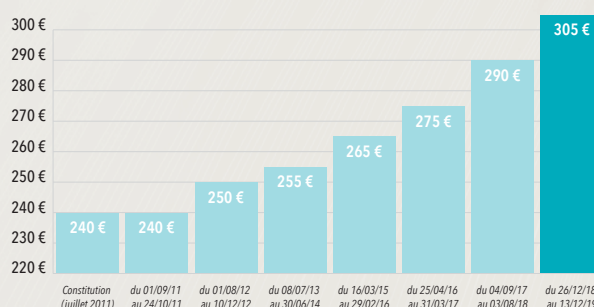
<sup>(2)</sup> sous réserve de l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers

## PRIX DE LA PART

## VALEURS DE LA PART

En € par part	Au 31.12.2020	Au 31.12.2021
Valeur comptable	226,41 €	225,25 €
Valeur de réalisation	266,53 €	271,34 €
Valeur de reconstitution	324,43 €	331,61 €

## HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



## 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](http://www.sofidy.com), rubrique « Nos solutions d'Épargne/IMMORENTE 2 ».**

Par décision en date du 26 octobre 2021, la Société de Gestion a décidé de suspendre le marché des parts de la SCPI conformément aux dispositions de l'article 422-211 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Cette suspension intervient dans le cadre de la mise en oeuvre de l'opération de **conversion de la SCPI en SCPI à capital variable** qui avait été approuvée par les associés le 10 juin 2020. Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre ont été annulés à compter de cette suspension. Le marché des parts de la SCPI sera suspendu jusqu'à la réalisation effective de l'opération de passage en capital variable de la SCPI. Les associés seront informés de l'ouverture du marché primaire des parts sur le site internet de SOFIDY et pourront passer leurs ordres à compter de cette date. Le délai de réouverture dépend de l'instruction du dossier qui a été déposé auprès de l'AMF.

### 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.

Cession directe entre associés au cours du premier trimestre : 0 part.

## DONNÉES FINANCIÈRES

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2020	2021
(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 €	10,92 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N-1	305,00 €	303,87 €
<b>Taux de distribution <sup>(1)</sup></b>	<b>2,95 %</b>	<b>3,59 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	305,00 €	303,87 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	303,87 €	303,92 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>-0,37 %</b>	<b>+0,02 %</b>

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

**Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2021**

<b>sur 5 ans</b>	<b>3,53 %</b>
<b>sur 10 ans</b>	<b>4,70 %</b>
<b>depuis l'origine (juillet 2011)</b>	<b>4,44 %</b>

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.

(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.

## 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.**

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2021	Prévision 2022	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	1,65 €	2,61 €	Fin avril n
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	1,65 €	-	Fin juillet n
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	2,10 €	-	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	5,52 €	-	Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part <sup>(3)</sup></b>	<b>10,92 €</b>	<b>11,00 € - 12,50 €</b>	-
<b>Taux de distribution <sup>(4)</sup></b>	<b>3,59 %</b>	-	-

(2) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

**Votre Société de Gestion indique un montant prévisionnel de dividende annuel 2022 au mieux de ses connaissances à la date du 14 avril 2022 (soit une fourchette entre 11,00 € et 12,50 € par part), approche qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.**

Elle versera, fin avril 2022, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,61 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice complet, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,61 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,61 € 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 premier trimestre, votre SCPI est engagée à hauteur de 1501 K€ dans une acquisition des murs d'une boulangerie située à Paris (5<sup>ème</sup>) dans les quartiers Saint-Victor et Sorbonne. L'actif développe une surface totale de 213,5 m<sup>2</sup> et présente un important potentiel de revalorisation à terme. La promesse de vente a été signée le 24 mars 2022 et l'acte réitératif est prévu pour le mois de mai.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

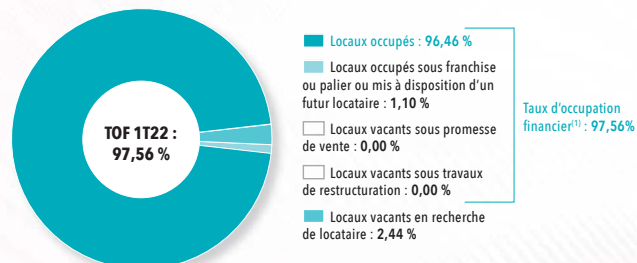
Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2022 s'établit à 97,56 % (nouvelle méthode<sup>(1)</sup>).

2T21	3T21	4T21 (ancienne méthode) <sup>(1)</sup>	4T21 (nouvelle méthode) <sup>(1)</sup>	1T22 (nouvelle méthode) <sup>(1)</sup>
96,13 %	95,75 %	95,85 %	97,06 %	97,56 %

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 premier trimestre 2022 des locaux s'établit à 98,04 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 31 mars 2022, la vacance locative est répartie sur 4 unités locatives situées à Juan-les-Pins (06), Mons (Belgique), Paris (6<sup>ème</sup> arrondissement), Lyon (69).



(1) 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. Nous présentons ici le calcul de l'indicateur selon la nouvelle méthodologie.

### 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 31 MARS 2022	NOMBRE	SURFACE	LOYERS ANNUELS PRÉCÉDENTS	LOYERS ANNUELS OBTENUS
RENOUVELLEMENTS DE BAUX	1	70 M <sup>2</sup>	54 370 €	72 000 €
RELOCATIONS	1	217 M <sup>2</sup>	24 000 €	24 000 €
total	2	286 M <sup>2</sup>	78 370 €	96 000 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- **Mons (Belgique) - Grand rue 27** : Relocation d'une surface de 217 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail dérogatoire de trois mois pour un « pop-up store » à un loyer annuel de 24,0 K€, stable par rapport au loyer précédent.
- **Paris (16<sup>ème</sup>) - rue de Passy** : Renouvellement d'un mur de commerce de prêt-à-porter « Sandro » de 70 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 72,0 K€, en hausse significative par rapport au loyer précédent (54,4 K€).

### PRINCIPALE LIBÉRATION DU TRIMESTRE

Il n'y a pas eu de nouvelles libérations ce trimestre.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 413 191 €



Rue d'Italie - Aix-en-Provence (13)



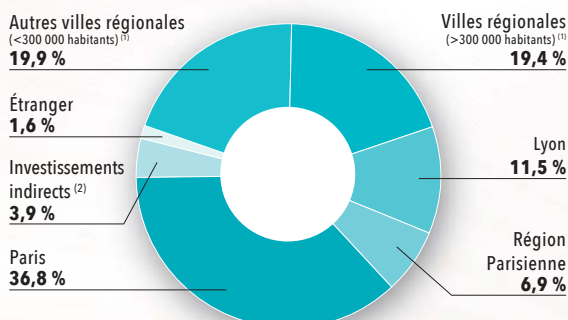
Boulevard Saint Germain - Paris (6<sup>ème</sup>)

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2022

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

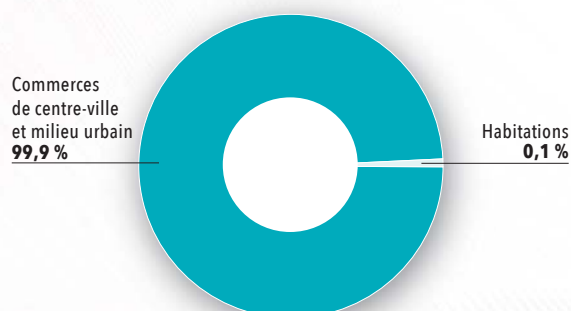
## Par répartition géographique



(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.

## Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
117,7 M€

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2022	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
34,4 M€	29,22 %	1,93 %	90,08 %	9,92 %	8 ans et 11 mois

Conformément à la 8<sup>ème</sup> 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

**L'Assemblée Générale se tiendra le 31 mai 2022 à 11 h au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (30 mai 2022 à 12h) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.**

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.**

**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](http://www.sofidy.com) - **Email :** [sofidy@sofidy.com](mailto: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](mailto:service-associes@sofidy.com) ou via notre site [www.sofidy.com/nous-contacter](http://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 : \_\_\_\_\_