

**IMMORENTE 2**  
SCPI THÉMATIQUE  
COMMERCES DE PROXIMITÉ



## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 46

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023

Chers Associés,

Ce début d'année 2023 a été marqué par une accélération de la collecte de votre SCPI avec plus de 3,8 M€ de collecte brute générée sur le premier trimestre permettant de franchir le seuil des 100 M€ de capitalisation. Cette collecte demeure clé pour assurer le bon développement et les performances de votre SCPI en lui donnant les moyens de saisir les opportunités à venir en murs de commerces de proximité au cœur des villes.

A ce titre, Immorente 2 a acquis au cours du premier trimestre 2023 les murs d'un restaurant situé au cœur de la Presqu'île de Lyon (69) pour un montant de 516 K€.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé de 97,69 % sur le trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative.

Ces bonnes performances permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel<sup>(1)</sup> entre 14,00 € et 14,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 3,00 € par part, en progression de +14,9 % par rapport à l'acompte du premier trimestre 2022.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, Sofidy est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps. A ce titre, votre SCPI a été classée article 8 au sens de la réglementation SFDR depuis le début 2023 et traduit un objectif d'investissement durable sur le patrimoine immobilier du fonds.

Immorente 2 aborde donc 2023 dans de bonnes conditions afin de poursuivre son développement tout en maintenant une gestion dynamique de son patrimoine.

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, la part de distribution assurée par le prélèvement sur le report à nouveau est de 0,14 % du dividende brut.

<sup>(2)</sup> Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent 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 (2011) AU 31 DÉCEMBRE 2022.

**97,69 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**102,4 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 MARS 2023

**124**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 MARS 2023

**701**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 MARS 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 parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.
- 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- 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

# 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.

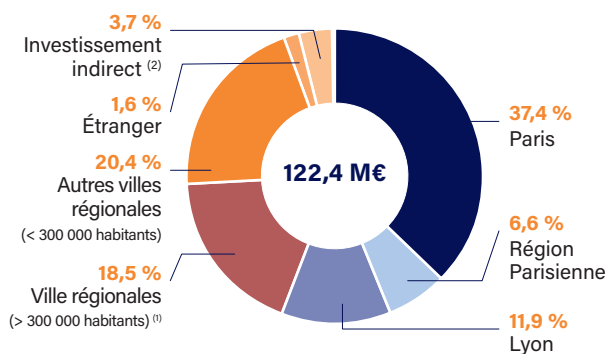
À RETENIR  
AU 31 MARS 2023

122,4 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE 2

124  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
149 UNITÉS LOCATIVES

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2023

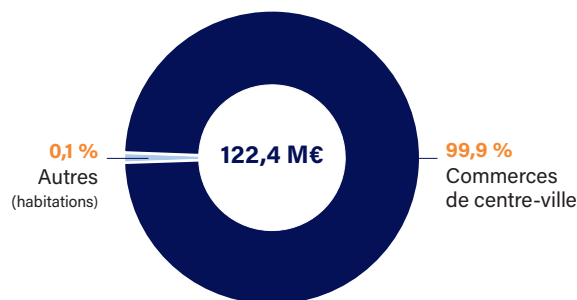


(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

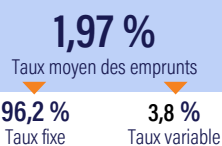
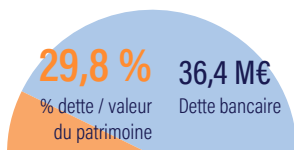
(2) Participation dans l'OPPCI ARI détenant des commerces sur des emplacements de qualité principalement à Paris et Bordeaux

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2023



## Point sur l'endettement au 31 mars 2023



5 ans et 2 mois  
Maturité moyenne de la dette,  
dont 85,7 % 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 au 1T2023

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

Au cours du premier trimestre 2023, votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective au cœur des grandes métropoles. L'investissement du trimestre porte sur les murs d'un restaurant situé au cœur de la Presqu'île de Lyon (69) pour une surface totale de 74 m<sup>2</sup> et un montant de 517 K€.

Pour rappel, l'investissement suivant a été réalisé depuis le début du trimestre :

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Lyon (69) - 19 rue Childebert	Le Zinc à Burger	74 m <sup>2</sup>	516 725 €	30/01/2023
Total			74 m <sup>2</sup>	516 725 €	

À RETENIR



516 K€

MONTANT INVESTI SUR LE  
TRIMESTRE  
(FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR LE TRIMESTRE

74 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE  
SUR LE TRIMESTRE



Rue Cler - Paris (7<sup>ème</sup>)



Place de la Pucelle - Rouen (78)



Rue Childebert - Lyon (69)

# 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 31 mars 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	111 m <sup>2</sup>	84 672 €	66 000 €
Relocations	2	96 m <sup>2</sup>	50 392 €	53 722 €
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>206 m<sup>2</sup></b>	<b>135 064 €</b>	<b>119 722 €</b>

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Paris (8<sup>ème</sup>) - Boulevard Malesherbes :

Relocation d'une surface de 50 m<sup>2</sup> à un atelier de réparation de scooters pour un loyer de 20 K€, soit une hausse de +20% par rapport au loyer précédent.

### Paris (9<sup>ème</sup>) - Rue Cadet :

Relocation d'une surface de 46 m<sup>2</sup> à un restaurant pour un loyer de 34 K€, stable par rapport au précédent.

### Rouen (76) - Place de la Pucelle d'Orléans :

Renouvellement du bail d'une surface de vente de jeux-vidéo de 111 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel 66 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (85 K€).

Ce renouvellement fait suite à la signature d'un avenant ayant un effet rétroactif à janvier 2020, ce qui a permis de maintenir le locataire en place tout en ramenant son loyer à un niveau de marché.



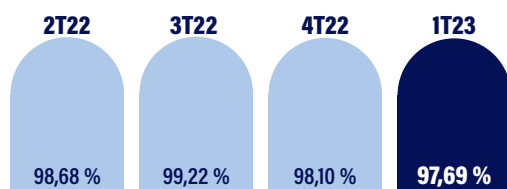
Rue Cadet - (Paris 9<sup>ème</sup>)

## Principales libérations du trimestre

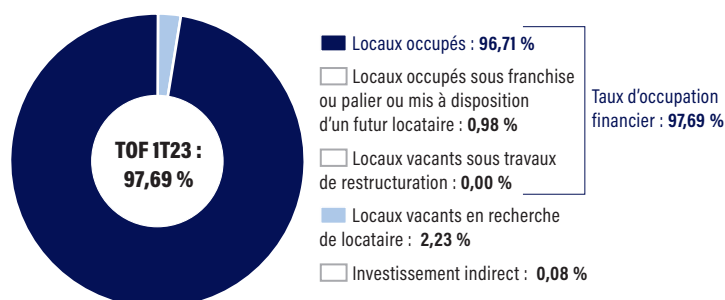
Il n'y a pas eu de libérations sur le trimestre

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* se maintient à un niveau élevé de 97,69 % au cours du premier trimestre 2023.



Au 31 mars 2023, la vacance est répartie sur 3 unités locatives.



**1,5 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU PREMIER TRIMESTRE 2023

\*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 1T2023



Acompte trimestriel versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 3,00 € 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 <sup>e</sup> trimestre	2,76 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	6,00 €	-
Dividende annuel	14,04 €	Entre 14,00 € et 14,50 €

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 estimé entre 4,38% et 4,53%**. Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent 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.

### Rendement global immobilier 2022 :



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

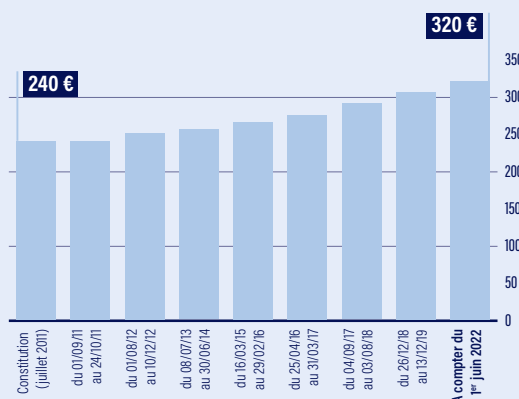
(par part) au 31/12/2022



### Prix de souscription

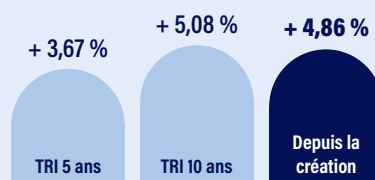
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### 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 en vigueur de la part, diminué de la commission de souscription perçue par la société de gestion

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

3 810 240 €  
MONTANT COLLECTÉ

377 856 €  
MONTANT RETIRÉ

102 369 280 €  
CAPITALISATION  
AU 31/03/2023

56 601 488 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 31/03/2023  
(VS 54 482 488 € AU 31/12/2022)

11 907  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

1 312  
PARTS RETIRÉES

0  
PART EN ATTENTE  
AU 31/03/2023



# 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 !

L'Assemblée Générale se tiendra le 30 mai 2023 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 (29 mai 2023 à 12h) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

BT-IR2-052023-FR-1-415



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.