



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 50

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Chers Associés,

Sur décision de l'Assemblée Générale, nous sommes heureux de vous informer que votre SCPI IMMORENTE 2 change de nom pour devenir SOFIBOUTIQUE. Ce nouveau nom permet de refléter davantage la stratégie d'investissement, axée sur les murs de commerces au cœur des grandes métropoles dynamiques, et de réaffirmer SOFIBOUTIQUE comme la SCPI commerce de proximité de Sofidy.

Votre SCPI change de nom mais garde son ambition : celle de créer de la valeur en s'appuyant sur la qualité de ses emplacements, et de se positionner comme une référence dans les SCPI de rendement dédiées aux commerces. Forte d'un patrimoine granulaire et qualitatif, votre SCPI affiche de bonnes performances opérationnelles avec un taux d'occupation financier s'élevant à 94,7% au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et un taux de recouvrement des loyers et des charges de 93,4 % <sup>(2)</sup>. Par ailleurs, la relocation immédiate d'une galerie d'Art située dans le cœur du Quartier Central des Affaires de Paris, avec une progression de +38 % du loyer annuel, témoigne de l'agilité des équipes de gestion à créer de la valeur.

Votre SCPI a finalisé en avril sa deuxième vente d'actif avec la cession des murs d'un commerce de vélos électriques situé rue de Strasbourg à Vincennes (94) pour un montant de 975 K€ net vendeur, soit un prix de vente de +22 % supérieur à son prix d'acquisition et de +7 % supérieur à la dernière valeur d'expertise de décembre 2023. Préalablement à sa mise en vente, l'actif avait fait l'objet d'une relocation, avec une hausse de loyer, ce qui a permis de maximiser le prix de vente. A date de rédaction de ce bulletin trimestriel, votre SCPI a également cédé les murs d'une boutique de prêt-à-porter située à Montpellier pour 760 K€ net vendeur. Au total, ces deux cessions d'un montant global de près de 1,7 M€, font ressortir des prix de vente supérieurs de +4,5 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise de décembre 2023, et génèrent une plus-value globale de 190 K€ nette de fiscalité.

Comme à l'été 2023, votre Société de Gestion a mené des travaux de valorisation immobilière à mi-année conjointement avec les experts externes. Au sein des portefeuilles gérés par Sofidy, si certains actifs de bureaux (franciliens, allemands...) ont subi quelques ajustements de valeur complémentaires, la plupart des actifs détenus en portefeuille voient leur valeur se stabiliser, voire augmenter, notamment pour des actifs de commerce ou d'hôtellerie. S'agissant de votre SCPI SOFIBOUTIQUE, la valorisation du patrimoine immobilier a augmenté de +0,4 % à périmètre constant depuis le 31 décembre 2023, confirmant sa bonne résilience et écartant toute correction du prix de part.

**Les bonnes performances de votre SCPI permettent d'envisager un objectif indicatif de distribution<sup>(3)</sup> d'environ 16,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 brut de fiscalité<sup>(3)</sup> d'environ 5,10 %. L'acompte au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre est inchangé à 3,00 € par part ayant pleine jouissance.**

Votre Société de Gestion accorde toute son attention à la liquidité du marché des parts et vous indique qu'il n'y a pas de parts en attente de remboursement à fin juin. Nous vous remercions de votre confiance.

**La Société de Gestion.**

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2% de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.

<sup>(2)</sup> À date de rédaction du document.

<sup>(3)</sup> Cet objectif de dividende annuel est non garanti. 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.**

**+ 5,02 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2023<sup>(1)</sup>

**+ 4,91 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2023

**94,72 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

**103,8 M€**

CAPITALISATION AU 30 JUIN 2024

**121**

NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 JUIN 2024

**736**

NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 JUIN 2024

**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 de Sofiboutique

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2024

116,6 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE DE  
SOFIBOUTIQUE

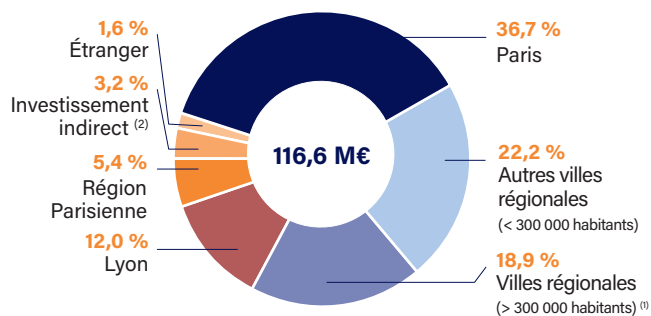
121  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
147 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

SOFIBOUTIQUE 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.

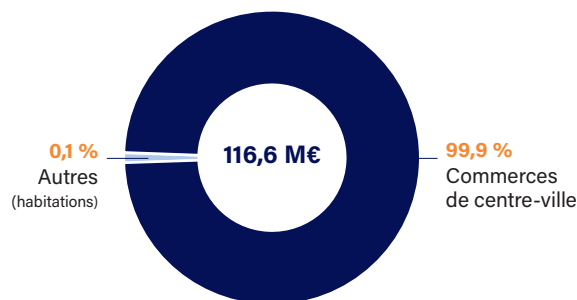
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2024



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2024



<sup>(1)</sup> Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

<sup>(2)</sup> 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 2024



## 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 en 2024

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

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

À RETENIR



0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/06/2024



Rue de l'Argenterie - Montpellier (34)



Rue de Strasbourg - Vincennes (94)

Avant le départ d'une banque privée et la relocation de l'actif à un commerce de cycles électriques

## Les arbitrages du trimestre :

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage alignés avec la stratégie d'investissement.

Ainsi, deux actes authentiques ont été signés à la date de rédaction du bulletin :

- Les murs d'un commerce de vente de vélos électriques situés rue de Strasbourg à Vincennes (94), pour un montant de 975 K€, soit un prix net vendeur supérieur de +22 % à son prix d'acquisition et supérieur de +7,1 % à la valeur d'expertise de fin décembre 2023. L'actif avait fait l'objet d'une relocation courant juillet 2023 et avait permis une hausse de loyer de +7,5 %.
- Les murs d'un commerce de prêt-à-porter situés au coeur du centre historique de Montpellier pour 760 K€ net vendeur, un montant supérieur de +7,0 % à son prix d'achat et en progression de +1,3 % à la valeur d'expertise de fin décembre.

Les arbitrages depuis le début de l'année 2024 ont porté sur :



# 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 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	90 m <sup>2</sup>	51 355 €	48 980 €
Relocations	2	208 m <sup>2</sup>	125 805 €	170 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>298 m<sup>2</sup></b>	<b>177 160 €</b>	<b>219 580 €</b>

La bonne dynamique locative du semestre est illustrée par la progression des loyers de +23,9 % démontrant la qualité de l'emplacement des actifs détenus par SOFIBOUTIQUE.

## Relocations et renouvellements du trimestre

### Paris (8<sup>ème</sup>) - avenue de Matignon :

Relocation d'une surface commerciale de 170 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la rue du Faubourg Saint-Honoré, à une galerie d'art pour un loyer annuel de 150 K€ avec la mise en place de paliers intermédiaires sur 3 ans, soit une hausse de +38 % à terme par rapport au loyer précédent.

### Lyon (69) - rue Gasparin :

Renouvellement d'une surface commerciale de 90 m<sup>2</sup> à une boutique de vêtements mixtes pour un loyer annuel de 49 K€, soit une baisse de -4,6 % par rapport au loyer précédent.



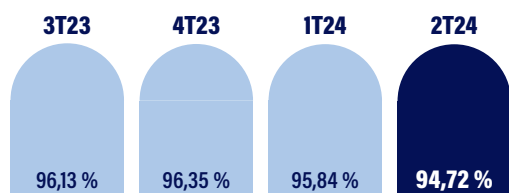
Avenue de Matignon - Paris (8<sup>ème</sup>)

## Principales libérations du trimestre

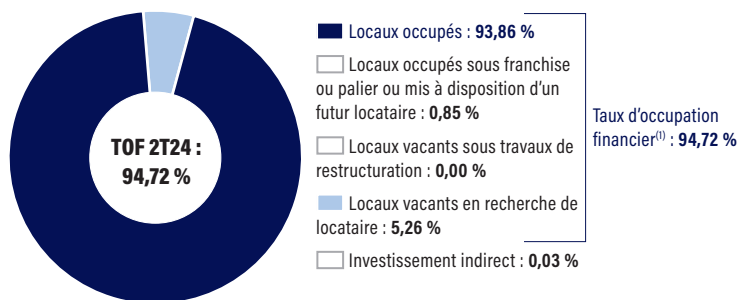
Suite à des liquidations judiciaires, trois libérations ont été reçues ce trimestre sur un actif de 77 m<sup>2</sup> rue Le Bastard à Rennes (35), un actif de 84 m<sup>2</sup> rue Le Fosse à Nantes (44) et un autre de 62 m<sup>2</sup> rue du Président Wilson à Levallois-Perret (92).

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen s'établit à un niveau de 94,72 % au cours du deuxième trimestre 2024, en légère baisse compte tenu des trois liquidations judiciaires de locataires au deuxième trimestre. Les équipes de gestion travaillent activement à la relocation des locaux vacants.



Au 30 juin 2024, la vacance est répartie sur 12 unités locatives.



**1,5 M€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU SECOND TRIMESTRE 2024

<sup>(1)</sup> Conformément à la note méthodologique de l'ASPI 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 2T24

**3,00 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,9 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	6,00 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	15,00 €	-
Dividende exceptionnel	1,00 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>16,00 €</b>	<b>Environ 16,00 €</b>

La société de gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2024 d'environ **16,00 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité d'environ 5,10 % (non garanti)**. Cet objectif sera ajusté au cours des prochains trimestres. Cet objectif de dividende annuel est non garanti. 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 2023 :

**5,02 %**

Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution de 5,02 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 5,00 % net de fiscalité (contre 4,39 %<sup>(2)</sup> en 2022).

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.

<sup>(2)</sup> En 2022 : dividende brut avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

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

### Valeur de référence des parts

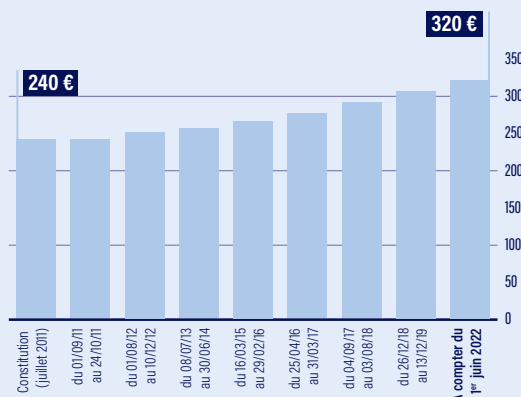
(par part) au 31/12/2023



### Prix de souscription

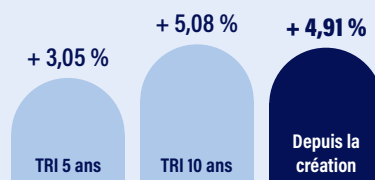
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### Historique du prix de souscription



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2023



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> JUILLET 2024 :

### 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 DE SOFIBOUTIQUE

pour tout nouvel associé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022

**288 €**

### PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE

Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**1 144 640 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**757 440 €**  
MONTANT RETIRÉ

**103 796 480 €**  
CAPITALISATION  
AU 30/06/2024

**64 872 800 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/06/2024  
(VS 64 657 400 €  
AU 31/12/2023)

**324 364**  
NOMBRE DE PARTS

**3 577**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**2 630**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE  
AU 30/06/2024

# 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 :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

## À noter !

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 28 mai 2024, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Monsieur Pascal MORIN ainsi que Monsieur Christian CACCIUTTOLO. A été élu pour trois ans Monsieur David BRICE. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

BT-SOB-07/2024-FR-3-1620



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

Le minimum de souscription pour tout nouvel associé est de 1 part à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.

### 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 SOFIBOUTIQUE 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.