

Rue Clerc - Paris (7<sup>ème</sup>)

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## ACTUALITÉS

Chers Associés,

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs voeux à l'occasion de la nouvelle année.

Votre SCPI a finalisé ce trimestre les acquisitions de cinq commerces de centre ville à Paris (11<sup>ème</sup>), Lyon (2<sup>ème</sup> et 1<sup>er</sup> arrondissements) et Aix-en-Provence (13) pour un montant global de 3,7 M€. Cela porte à 5,9 M€ le montant global investi par IMMORENTE 2 au cours de l'exercice 2021.

Côté gestion, le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2021 s'établit à 92,8 %, et celui de 2020 atteint désormais 94,9 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine progresse pour atteindre un niveau élevé de 97,1 %<sup>(1)</sup> à la fin du trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative. La qualité du patrimoine de votre SCPI se reflète également par une progression des valeurs des actifs immobiliers de +1,5 % sur l'année 2021.

Ces bonnes performances et des perspectives favorables permettent à votre Société de Gestion de confirmer l'acompte du dernier trimestre 2021 à 5,52 euros par part ayant pleine jouissance, soit un montant du dividende annuel 2021 de 10,92 euros par part, en hausse de +21 % par rapport à 2020.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE 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 :	653
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 le début d'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
Valeur comptable	226,41 €
Valeur de réalisation	266,53 €
Valeur de reconstitution	324,43 €

## 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 ».

### Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
28/10/2021	304,14	274,00	198

(1) Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et une commission de cession de 5 % HT.

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 inscrit 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 quatrième trimestre : 500 parts.

## 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

sur 5 ans	<b>3,53 %</b>
sur 10 ans	<b>4,70 %</b>
depuis l'origine (juillet 2011)	<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 moins élevée que la moyenne du secteur.

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2020	2021	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	1,65 €	1,65 €	Fin juillet n
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	1,65 €	2,10 €	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	4,05 €	5,52 €	Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part<sup>(3)</sup></b>	<b>9,00 €</b>	<b>10,92 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(4)</sup></b>	<b>2,96 %</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 distribuera pour l'année 2021 un dividende global de 10,92 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice. Cette distribution, en hausse significative de 21 % par rapport à celle de l'année dernière, correspond à un taux de distribution<sup>(4)</sup> de 3,59 %.**

Elle versera, fin janvier 2022, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 5,52 € pour une part ayant pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 5,52 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 5,52 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### DIVIDENDE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2021 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

	avant le 31/10/20	nov-20	déc-20	janv-21	févr-21	mars-21	avr-21	mai-21	juin-21	juil-21	août-21	sept-21	oct-21	nov-21	déc-21
1T21	1,65	1,1	0,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T21	1,65	1,65	1,65	1,65	1,1	0,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T21	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	1,40	0,70	-	-	-	-	-	-
4T21	5,52	5,16	4,80	4,44	4,08	3,72	3,36	3,15	2,94	2,73	1,82	0,91	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10,92</b>	<b>10,01</b>	<b>9,10</b>	<b>8,19</b>	<b>7,28</b>	<b>6,37</b>	<b>5,46</b>	<b>4,55</b>	<b>3,64</b>	<b>2,73</b>	<b>1,82</b>	<b>0,91</b>	-	-	-

## INVESTISSEMENTS

Au cours du quatrième trimestre, votre SCPI a investi dans 5 actifs de commerces de proximité au coeur des villes de Paris, Lyon et Aix-en-Provence pour un prix de revient de 3,7 M€.

Pour rappel, les investissements suivants ont été réalisés depuis le début d'année :

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	37 rue Vaugirard - Paris (6 <sup>ème</sup> )	DRJC / Salon de coiffure	39 m <sup>2</sup>	416 500 €	31/03/2021
CCV	2 rue Mademoiselle - Paris (15 <sup>ème</sup> )	Kimchi / Restaurant	119 m <sup>2</sup>	619 622 €	25/06/2021
CCV	114 boulevard St-Germain - Paris (6 <sup>ème</sup> )	Carrefour / Supermarché	133 m <sup>2</sup>	1 211 078 €	
CCV	10 rue Constantine - Lyon (69)	Piano Baruth / Magasin spécialisé	142 m <sup>2</sup>	515 000 €	28/10/2021
CCV	46 rue Auguste Comte - Lyon (69)	Galerie Desire / Equipement de la maison	53 m <sup>2</sup>	346 327 €	26/10/2021
CCV	99 rue du Président Edouard Herriot - Lyon (69)	Garel / Bijouterie	105 m <sup>2</sup>	1 342 750 €	25/11/2021
CCV	93 avenue Philippe Auguste - Paris (11 <sup>ème</sup> )	MB Laverie / Pressing	25 m <sup>2</sup>	248 700 €	26/11/2021
CCV	11 bis rue de la Glacière - Aix-en-Provence (13 <sup>ème</sup> )	Alineo (Cop Copine) / Prêt-à-porter	58 m <sup>2</sup>	1 248 200 €	22/12/2021
<b>TOTAL</b>			<b>674 m<sup>2</sup></b>	<b>5 948 177 €</b>	

<sup>(1)</sup> CCV (commerces de centre-ville)

## SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

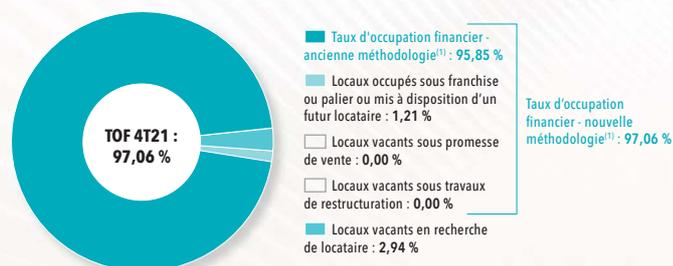
Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2021 s'établit à 95,85 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) et à 97,06 % (nouvelle méthode<sup>(1)</sup>).

1T21	2T21	3T21	4T21 (ancienne méthode) <sup>(1)</sup>	4T21 (nouvelle méthode) <sup>(1)</sup>
95,79 %	96,13 %	95,75 %	95,85 %	97,06 %

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 quatrième trimestre 2021 des locaux s'établit à 97,56 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 31 décembre 2021, la vacance locative est répartie sur 5 unités locatives situées à Juan-les-Pins (06), MONS (Belgique), Paris (16<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissements), Lyon (69).



<sup>(1)</sup> 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. nous présentons ici le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

## 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 DÉCEMBRE 2021	NOMBRE	SURFACE	LOYERS ANNUELS PRÉCÉDENTS	LOYERS ANNUELS OBTENUS
RENOUVELLEMENTS DE BAUX	7	597 M <sup>2</sup>	236 203 €	249 597 €
RELOCATIONS	5	682 M <sup>2</sup>	165 273 €	164 340 €
<b>total</b>	<b>12</b>	<b>1 279 M<sup>2</sup></b>	<b>401 476 €</b>	<b>413 937 €</b>

## PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUELEMENTS DU TRIMESTRE

- **Cannes (06) - rue des États-Unis** : Renouvellement de bail pour une surface commerciale à un loyer annuel de 61 k€, identique par rapport au loyer précédent.
- **Paris (16<sup>ème</sup>) - avenue de Versailles** : Relocation d'une surface d'habitation de 13 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 5,3 k€, stable par rapport au loyer précédent.

## 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 : 1 552 133 €

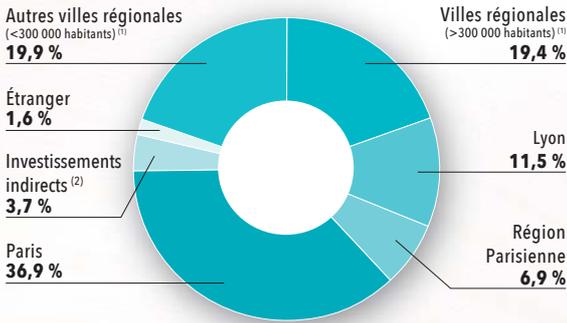
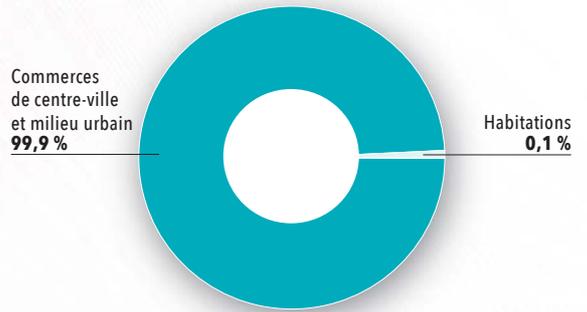


**Boulevard Saint-Germain - Paris 6<sup>ème</sup>**  
« Carrefour Express »



**Rue Aude - Aix-en-Provence (13)**  
« Cop Copine »

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021**
*(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**

**Par typologies d'actifs**

**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
117,5 M€**
*(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.*
**POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
34,0 M€	28,91 %	1,95 %	89,54 %	10,46 %	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**

**Lors de la prochaine Assemblée Générale d'IMMORENTE 2 qui se tiendra le 31 mai 2022, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2022.**

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)

**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 :

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> SCPI IMMORRENTE | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPRIME            | <input type="checkbox"/> OPCI SOFIDY Pierre Europe |
| <input type="checkbox"/> SCPI EFIMMO 1   | <input type="checkbox"/> SCPI IMMORRENTE 2         | <input type="checkbox"/> FCP SOFIDY Sélection 1    |
| <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPIERRE | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIDY Europe Invest | <input type="checkbox"/> FCP S.YTIC                |

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_