



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 45

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023

Chers Associés,

Toute l'équipe de Sofidy est heureuse de vous présenter ses meilleurs voeux pour cette nouvelle année.

L'année 2022 s'achève sur de bons résultats pour votre SCPI. Elle a réussi sa réouverture en capital variable à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022 générant une collecte nette de 2,4 M€ depuis cette date tout en offrant une nouvelle liquidité aux associés puisqu'aucune part n'est en attente de retrait au 31/12/2022.

Conformément à sa stratégie, des investissements sélectifs ont été réalisés dans des murs de commerce de proximité au coeur des grandes agglomérations de Paris (5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup>), Lyon (69) et Biarritz (64). Ainsi, un total de 5,6 M€ a été investi par Immorente 2 au cours de l'exercice 2022.

Côté gestion, les indicateurs se sont maintenus à un niveau très élevé. Ainsi, le taux d'occupation financier du patrimoine ressort à 98,10 % au titre du quatrième trimestre et le taux de recouvrement des loyers et des charges atteint 93,99 % au titre de l'exercice 2022. Les actions de gestion locative (relocations et renouvellements de baux) réalisées par la Société de Gestion depuis le début de l'exercice ont permis de faire progresser les loyers des locaux concernés de +26,40 % en moyenne.

Dans le contexte actuel, la qualité du patrimoine de votre SCPI se reflète également par une résistance des valeurs des actifs immobiliers avec une baisse très limitée des expertises sur l'année 2022 à -0,7 % à périmètre constant. Pour rappel, le prix de souscription actuel (320 € par part) se situe 3,5 % sous la valeur de reconstitution au 31/12/2021.

En raison de ces solides performances dégagées cette année, la Société de Gestion propose une distribution annuelle à 14,04 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022, au-delà de la fourchette précédemment annoncée. Ce dividende, en progression importante de +29 % par rapport à celui de 2021, fait ressortir un taux de distribution de 4,39 %\* au titre de 2022. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2022 ressort ainsi à 6,00 euros par part (contre 2,76 euros par part au trimestre précédent).

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

\* Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 4,39 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2022\*

**+ 4,86 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
DEPUIS L'ORIGINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**98,10 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**98,98 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**123**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**676**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

*Connectez vous à votre  
espace associé*

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents  
(rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins  
d'informations, bordereau d'information fiscale) et être  
notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document :  
<https://moncompte.sofidy.com/>



# Le patrimoine d'Immoyente 2

À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

122,1 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMOYENTE 2

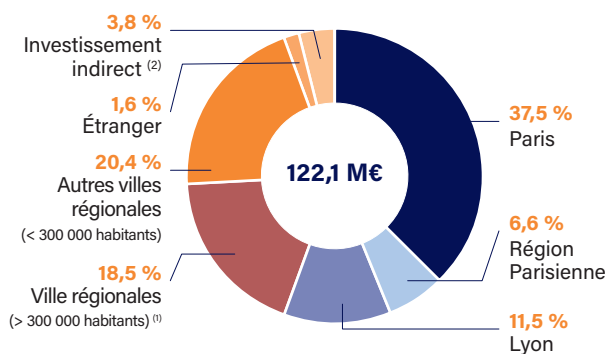
123  
IMMOBILES REPRÉSENTANT  
148 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Immoyente 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.

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2022

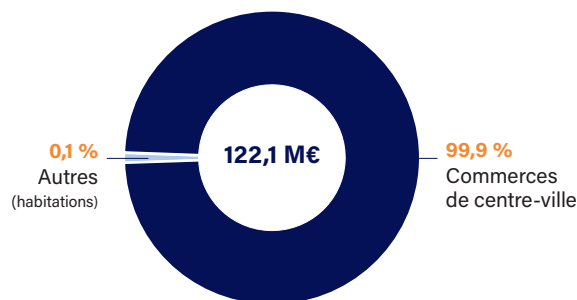


(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

(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 décembre 2022



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2022



La dette d'IMMOYENTE 2 est une dette à long terme essentiellement amortissable avec un coût moyen de 1,97 % à 96,0 % à taux fixe.

## 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 2022

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

Au cours de l'année 2022, votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective au cœur des grandes métropoles. Au total 5,6 M€ ont été investis dans cinq actifs situés à des emplacements de premier plan à Paris (5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup>), Lyon (69) et Biarritz (64).

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

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DE L'ANNÉE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Lyon (69) - 29 rue Victor Hugo	Laboratoire Biologie Végétale Yves Rocher	84 m <sup>2</sup>	723 500 €	01/06/2022
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Paris (5 <sup>ème</sup> ) - 14 Rue Monge	Boulangerie Eric Kayser	204 m <sup>2</sup>	1 499 221 €	22/06/2022
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Paris (6 <sup>ème</sup> ) - 46 bd Saint-Michel	En cours de commercialisation	72 m <sup>2</sup>	834 280 €	23/09/2022
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Paris (18 <sup>ème</sup> ) - 1 rue du Poteau	Finca la Compania	13 m <sup>2</sup>	484 420 €	23/09/2022
COMMERCE DE CENTRE VILLE	Biarritz (64) - 2 rue Mazagran	Marionnaud Lafayette	203 m <sup>2</sup>	2 045 600 €	27/09/2022
<b>Total</b>			<b>577 m<sup>2</sup></b>	<b>5 587 021 €</b>	

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'un actif situé sur la Presqu'île de Lyon (69) pour un montant de 516 K€.



Rue Victor Hugo - Lyon (69)

À RETENIR  
▼

**5,6 M€**

MONTANT INVESTI SUR  
L'ANNÉE  
(FRAIS INCLUS)

**5**

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR L'ANNÉE

**577 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE  
SUR L'ANNÉE

**516 K€**

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 31/12/2022

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions de gestion locative engagées en 2022 sont résumées dans le tableau ci-dessous :  
(hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	70 m <sup>2</sup>	54 370 €	72 000 €
Relocations	5	848 m <sup>2</sup>	171 099 €	213 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>918 m<sup>2</sup></b>	<b>225 469 €</b>	<b>285 000 €</b>

Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée

Les relocations et les renouvellements de baux depuis le début de l'exercice ont été réalisés avec une progression des loyers annuels des commerces concernés de +26,40 % en moyenne, conformément à la stratégie de votre SCPI de se positionner sur des investissements avec des niveaux de loyers en-dessous du marché pour viser une revalorisation dans la durée.

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Mons (Belgique) - 27 Grand Rue :

Relocation d'une surface de 217 m<sup>2</sup> à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 24 K€, stable par rapport au loyer précédent.

## Principales libérations du trimestre

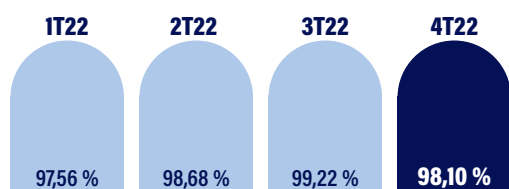
Deux libérations ont eu lieu sur des murs de commerce situés rue de Strasbourg à Vincennes (94) et boulevard Malesherbes à Paris (8<sup>ème</sup>) portant sur un total de loyer annuel de 72,5 K€. Des discussions sont en cours de finalisation avec des preneurs potentiels pour relouer rapidement ces surfaces.



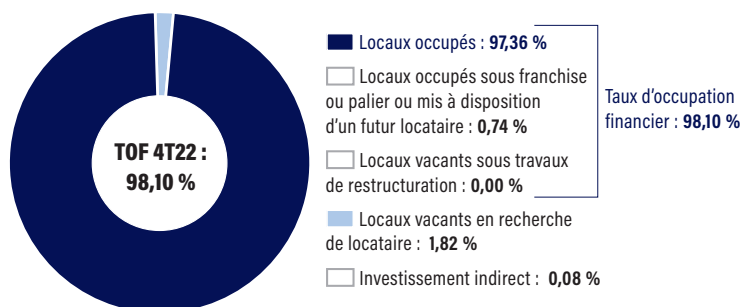
Boulevard Saint-Germain (Paris 5<sup>ème</sup>)

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2022 s'établit à 98,10 %.



Au 31 décembre 2022, la vacance est répartie sur 4 unités locatives.



**1,4 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIEME TRIMESTRE 2022

\*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 4T2022



Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 6,00 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

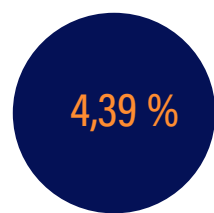
### Distribution annuelle 2022



Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 14,04 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2021	2022
1 <sup>er</sup> trimestre	1,65 €	2,61 €
2 <sup>e</sup> trimestre	1,65 €	2,67 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,10 €	2,76 €
4 <sup>e</sup> trimestre	5,52 €	6,00 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,92 €</b>	<b>14,04 €</b>

### 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).

<sup>(1)</sup> Dividende 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.

<sup>(2)</sup> 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 31/12/2021



Valeur de réalisation

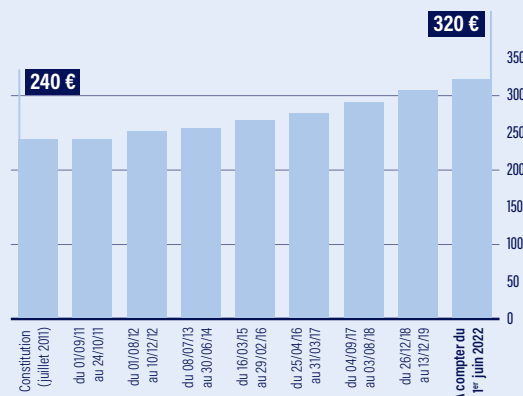


Valeur de reconstitution

### Prix de souscription

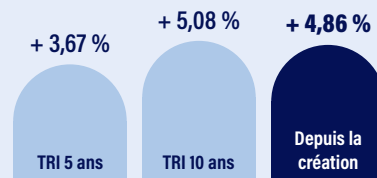
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### 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 :

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 :

2 598 720 €  
MONTANT COLLECTÉ

1 292 256 €  
MONTANT RETIRÉ

98 978 880 €  
CAPITALISATION AU 31/12/2022

54 482 488 €  
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2022 (VS 53 220 688 € AU 31/12/2021)

8 121  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

4 487  
PARTS RETIRÉES

0  
PART EN ATTENTE AU 31/12/2022

# 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 !

Lors de la prochaine Assemblée Générale de IMMORENTE 2 qui se tiendra le 30 mai 2023, deux 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](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2023.



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.