



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 49

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière - en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation - mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et le marché doit s'adapter.

Dans ce contexte, les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de -3,0 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse limitée traduit une bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et son portefeuille de murs de commerce situé au cœur des grandes métropoles.

Votre SCPI dispose toujours de fondamentaux solides pour maintenir un haut niveau de distribution grâce à des taux d'occupation (96,35 % au quatrième trimestre 2023) et de recouvrement élevés (92,33 %<sup>(2)</sup>) au titre de l'exercice écoulé. Forte d'une discipline constante sur la qualité des emplacements et le potentiel de progression des loyers, la politique d'investissement de votre SCPI continue de démontrer sa capacité à répercuter le contexte inflationniste à travers l'indexation des loyers (le dernier indice ILC paru progresse de +6,0 % sur un an) et de sa capacité à renégocier à la hausse les loyers inférieurs aux valeurs de marché lors des cessions ou des renouvellements de baux (+5,3 % de hausse en moyenne sur l'année 2023 pour les actifs concernés). Dans ce contexte, la collecte brute de 10,1 M€ sur l'année écoulée témoigne de la confiance des épargnants et reste essentielle pour permettre à votre SCPI de rester offensive et manœuvrante.

**Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI versera un dividende global au titre de l'exercice 2023 de 16,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, en progression de +14,0 % par rapport à l'exercice précédent, faisant ressortir un taux de distribution de 5,02 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et témoignant de la capacité du fonds de s'ancrer durablement en SCPI de rendement. Elle vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 % en 2024<sup>(3)</sup>.**

Enfin, la fin de l'année a clairement envoyé quelques signes d'éclaircie positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs, une visibilité améliorée sur les conditions de financement, des croissances certes très ralenties, mais résilientes en Europe, et l'immobilier coté qui connaît un fort rebond (+22 % sur les 2 derniers mois) ce qui constitue en général un signe avant-coureur... Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Votre SCPI compte évidemment en faire partie pour consolider une performance pérenne.

Nous vous remercions pour 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 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> A date de rédaction du document.

<sup>(3)</sup> Ce taux de distribution prévisionnel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue 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

**96,35 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**103,4 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

**123**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

**726**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 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 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 d'Immorente 2

À RETENIR  
AU 31 DECEMBRE 2023

117 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE 2

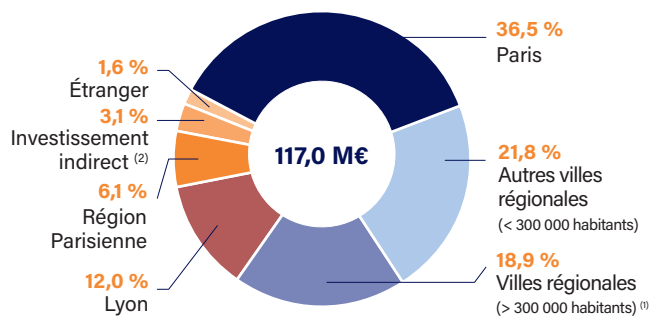
123  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
148 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

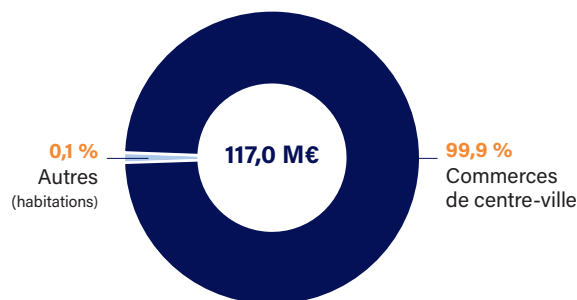
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2023



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 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.

## Point sur l'endettement au 31 décembre 2023



## 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 2023

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

Au cours de l'année 2023, votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective au cœur des grandes métropoles, avec seulement 517 K€ investis sur un actif situé sur la Presqu'île de Lyon (69).

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

À RETENIR

517 K€

MONTANT INVESTI SUR  
L'ANNÉE  
(FRAIS INCLUS)

1  
NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR L'ANNÉE

74 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR  
L'ANNÉE

0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 31/12/2023



Rue Childebert - Lyon (69)

## L'arbitrage 2023

La Société de Gestion s'attache à valoriser le patrimoine de votre SCPI avec un plan de cessions générateur de plus-values distribuables. Les actifs dont le travail de revalorisation a été opéré par la Société de Gestion sont arbitrés afin de réinvestir le produit des ventes sur de nouveaux actifs aux fondamentaux en ligne avec la stratégie d'investissement.

La Société de Gestion a finalisé fin septembre la vente des murs d'un restaurant du quartier Montmartre à Paris (18<sup>ème</sup> arrondissement) pour un montant de 1,4M€ net vendeur, soit 40 % supérieur à la dernière valeur d'expertise mais également 40% au-dessus de son prix d'acquisition, et ce, malgré l'environnement de marché actuellement chahuté. Un changement de locataire fin 2018 avait permis une hausse du loyer de +17,3 %, en ligne avec la stratégie lors de l'acquisition. L'opération génère un TRI net de fiscalité sur la plus-value de +10,0 % sur près de 9 années de détention.

1

Actif  
vendu

1,4 M€

Prix de vente  
total

476 K€

Plus ou Moins-values  
totales (nettes  
de fiscalité)

1,0 M€

Valeur d'expertise  
au 31/12/2022 de  
l'actif vendu

+ 40 %

Prix de vente  
vs. Valeur d'expertise

# 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 décembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	3	400 m <sup>2</sup>	268 659 €	238 240 €
Relocations	4	363 m <sup>2</sup>	188 961 €	243 722 €
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>763 m<sup>2</sup></b>	<b>457 619 €</b>	<b>481 962 €</b>

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 +5,3 % 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

### Boulogne (92) - boulevard Jean Jaurès :

Renouvellement du bail d'une pharmacie de 252 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 156 K€, soit une baisse de -6 % par rapport au loyer précédent (165 K€). Ce renouvellement a permis de maintenir le locataire en place et de mettre fin à une procédure judiciaire.

## Principales libérations du trimestre

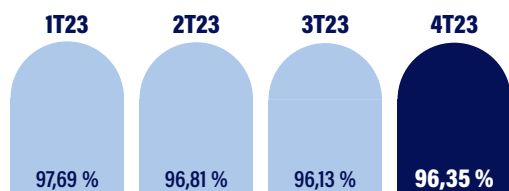
Les principales libérations du trimestre concernent deux actifs situés avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>) et rue Cyrus Hugues à La-Seyne-sur-Mer (83), pour environ 56 K€ de loyers annuels.



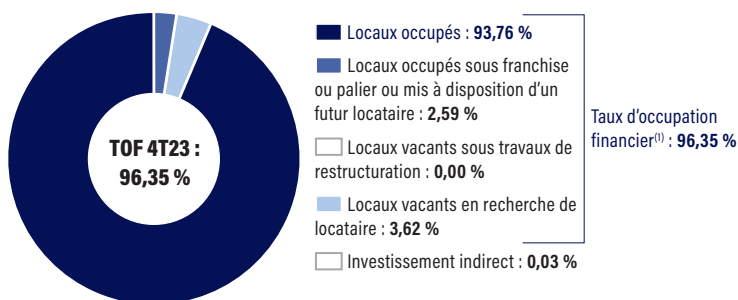
Rue du Commandant André - Cannes (06)

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> se maintient à un niveau élevé de 96,35 % au cours du quatrième trimestre 2023.



Au 31 décembre 2023, la vacance est répartie sur 9 unités locatives.



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

<sup>(1)</sup> 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 4T23



Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 5,99 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle 2023



Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 16,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2022	2023
1 <sup>er</sup> trimestre	2,61 €	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,67 €	3,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,76 €	3,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre	6,00 €	6,00 €
<b>Dividende ordinaire</b>	14,04 €	15,00 €
Dividende exceptionnel	-	1,00 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>14,04 €</b>	<b>16,00 €</b>

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2023 :



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).

(1) 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 %.

(2) 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

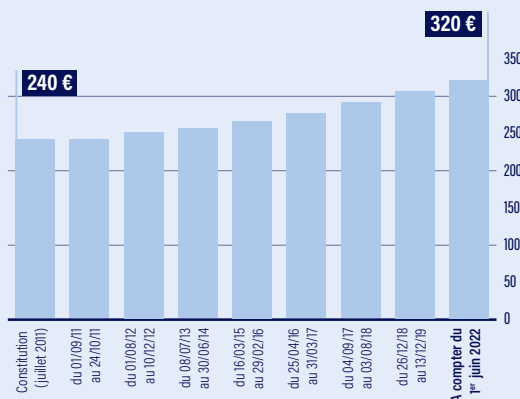
(par part) au 31/12/2022



### Prix de souscription

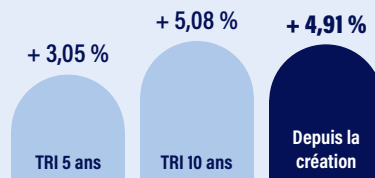
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### Historique du prix de souscription



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 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> JANVIER 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 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 diminué de la commission de souscription.

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

1 656 960 €  
MONTANT COLLECTÉ

1 423 872 €  
MONTANT RETIRÉ

103 451 840 €  
CAPITALISATION  
AU 31/12/2023

64 657 400 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 31/12/2023  
(VS 61 861 800 € AU 31/12/2022)

323 287  
NOMBRE DE PARTS

5 178  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

4 944  
PARTS RETIRÉES

0  
PART EN ATTENTE  
AU 31/12/2023

# 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 !

Lors de la prochaine Assemblée Générale de IMMORENTE 2 qui se tiendra le 28 mai 2024, 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 2024.

BT-IR2-012024-FR-1199



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 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.