



## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 50

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024

Chers Associés,

Ce début d'année 2024 est marqué par des volumes de transactions particulièrement faibles sur tous les marchés immobiliers. Mais au-delà de cet attentisme apparent, une meilleure visibilité et les conditions d'une reprise des transactions apparaissent. Nous sommes convaincus chez Sofidy que la période offre désormais un bon timing pour investir, pour les acteurs qui en ont les moyens et qui sauront saisir les réelles opportunités offertes par le marché.

Dans ce contexte, votre SCPI dispose toujours de solides fondamentaux en termes de qualité, granularité et d'emplacement des actifs. En témoigne sa capacité à faire progresser ses loyers par des actions de gestion locative comme l'illustre la relocation de l'actif situé avenue Daumesnil dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris avec une hausse du loyer de +18 %.

Au cours du trimestre écoulé, votre SCPI a continué de réaliser de bonnes performances opérationnelles. Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé (95,8 %). Forte d'une discipline constante sur sa politique d'investissement et la qualité des emplacements, votre SCPI continue de démontrer sa capacité à répercuter le contexte inflationniste à travers l'indexation des loyers (notamment l'ILC qui progresse de +5,2 % sur les 12 derniers mois - publié au 4 avril 2024<sup>(2)</sup>).

En parallèle, votre Société de Gestion opère un plan d'arbitrage dynamique, avec deux actifs sous promesse de vente. Ces cessions, qui permettront de dégager des plus-values et des liquidités, soulignent la capacité des équipes à créer de la valeur grâce à une gestion active du patrimoine.

**Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion 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>(1)</sup> d'environ 5,10 %. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 3,00 € par part, stable par rapport à l'acompte du premier trimestre 2023.**

Votre Société de Gestion accorde beaucoup d'importance à la liquidité du marché des parts et demeure très investie pour restaurer l'équilibre entre le marché des souscriptions et des retraits au plus vite.

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> Source: INSEE.

<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

**95,84 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**103,5 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 MARS 2024

**123**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 MARS 2024

**731**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 MARS 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 d'Immorente 2

À RETENIR  
AU 31 MARS 2024

117,1 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'IMMORENTE 2

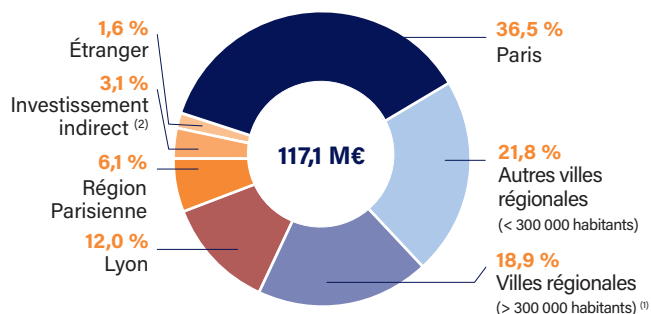
123  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
148 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

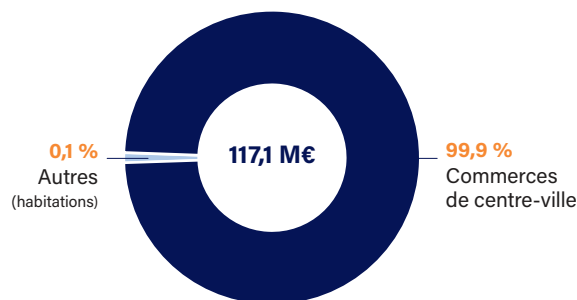
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2024



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2024



(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 mars 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.

IMMORENTE 2 n'a procédé à aucun investissement au cours du trimestre.

À RETENIR



0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 31/03/2024



Rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence (13)

## 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 promesses de vente ont été signées au cours du trimestre :

- Les murs d'un commerce de vente de vélo électrique 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 % à la valeur d'expertise de fin décembre 2023. La signature de l'acte définitif a eu lieu en avril 2024. L'actif avait fait l'objet d'une relocation courant juillet 2023 qui avait permis une hausse de loyer de l'ordre de +7,5 %.
- Les murs d'un commerce de prêt-à-porter situés dans une métropole régionale pour 760 K€ net vendeur, un montant supérieur de +7 % à son prix d'achat et en ligne avec la valeur d'expertise de fin décembre. La signature de l'acte authentique est prévue pour juillet 2024.

Les cessions d'actifs engagées au 31 mars 2024 se résument comme suit :

2  
Actifs sous promesse  
de vente

1 735 K€  
Prix de vente  
total

1 660 K€  
Valeurs d'expertise  
au 31/12/2023 des  
actifs sous promesse

+190 K€  
Plus-values totales  
(nettes de fiscalité)

+4,5 %  
Prix de vente  
vs. Valeurs 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 mars 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	-	-	-	-
Relocations	1	38 m <sup>2</sup>	17 441 €	20 600 €
Despécialisations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>38 m<sup>2</sup></b>	<b>17 441 €</b>	<b>20 600 €</b>

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Paris (12<sup>ème</sup>) - avenue Daumesnil :

Relocation d'une surface commerciale de 38 m<sup>2</sup> à un salon de manucure pour un loyer annuel de 21 K€, soit une hausse de +18 % par rapport au loyer précédent.

## Principales libérations du trimestre

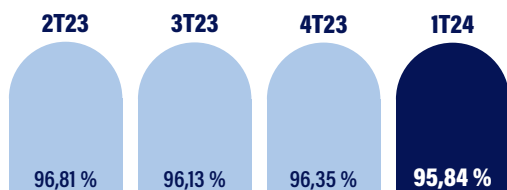
Une libération a été reçue ce trimestre faisant suite à la liquidation prononcée par l'administration judiciaire du locataire installé rue Saint-Jean au Touquet (62). Une marque d'intérêt se matérialisant par une offre d'achat a été reçue sur ce bien et est en cours d'étude.



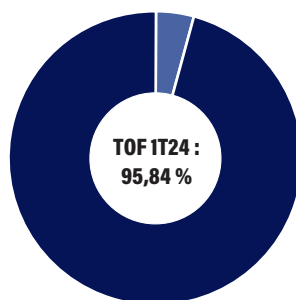
Rue Sainte-Hélène - Lyon (69)

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen se maintient à un niveau élevé de 95,84 % au cours du premier trimestre 2024, en légère baisse compte tenu de l'effet plein du congé reçu fin du trimestre précédent sur l'actif situé Avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>) et de la libération sur le trimestre de l'actif situé au Touquet (62). À noter que cette baisse est partiellement compensée par la relocation de l'actif situé rue Daumesnil à Paris (12<sup>ème</sup>).



Au 31 mars 2024, la vacance est répartie sur 9 unités locatives.



■ Locaux occupés : <b>95,26 %</b>
□ Locaux occupés sous franchise ou palier ou mis à disposition d'un futur locataire : <b>0,58 %</b>
□ Locaux vacants sous travaux de reconstruction : <b>0,00 %</b>
■ Locaux vacants en recherche de locataire : <b>4,14 %</b>
□ Investissement indirect : <b>0,03 %</b>

Taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> : **95,84 %**

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

<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 1T24



Acompte trimestriel versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 2,99 € 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 <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>	<i>Environ 16,00 €</i>

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 :



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

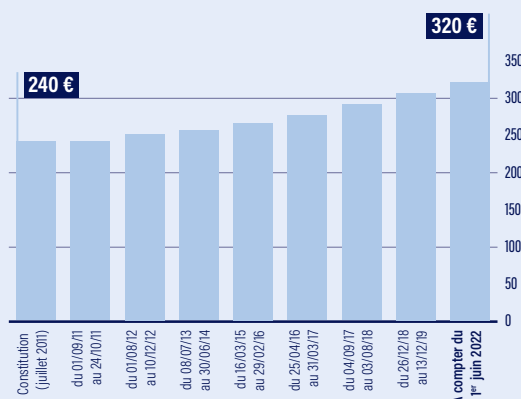
(par part) au 31/12/2023



### Prix de souscription

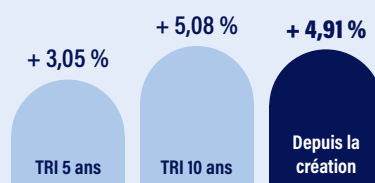
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### 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> AVRIL 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 :

430 720 €  
MONTANT COLLECTÉ

350 208 €  
MONTANT RETIRÉ

103 493 440 €  
CAPITALISATION  
AU 31/03/2024

64 683 400 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 31/03/2024  
(VS 64 657 400 € AU 31/12/2023)

323 417  
NOMBRE DE PARTS

1 346  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

1 216  
PARTS RETIRÉES

1 217  
PART EN ATTENTE  
AU 31/03/2024

# 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 !

L'Assemblée Générale annuelle d'IMMORENTE 2 se tiendra le 28 mai 2024 à 11h00 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91080). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance, donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).

BT-IR2-042024-FR-1-1377



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.