

# Diversifiez votre épargne en murs de commerces *Prime*



## SPÉCIFICITÉS DU FONDS

### Investisseurs concernés

IMMORENTE 2 est une solution d'épargne qui s'adresse aux investisseurs professionnels ou non professionnels et plus particulièrement aux personnes physiques souhaitant réaliser un investissement immobilier, sans contrainte de gestion, avec pour principal objectif l'appréciation potentielle du prix de la part et non la recherche de revenus complémentaires immédiats.

Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Éligible Assurance vie :	OUI
Possibilité d'acheter par emprunt* :	OUI

\* L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie :	SCPI de capitalisation
Thématique :	SCPI murs de commerces
Capital :	Fixe
Date de création :	2011
Périodicité des distributions potentielles de revenus :	Trimestrielle
Délai de jouissance :	1 <sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription
Prix de souscription (lors de la dernière augmentation de capital) :	305 €
Minimum de souscription :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pour les nouveaux associés : 100 parts</li> <li>▶ Pour les associés actuels : 1 part</li> </ul>
Horizon de placement :	8 ans

## PROFIL DE RISQUE

Risque faible	1	2	<b>3</b>	4	5	6	7	Risque élevé
---------------	---	---	----------	---	---	---	---	--------------

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. L'indicateur de synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de la SCPI à vous payer en soit affectée.

## IMMORENTE 2, SCPI murs de commerces de centre-ville en France et en Europe\*

### PRÉSENTATION DE LA SCPI

IMMORENTE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de capitalisation à capital fixe.

L'objectif de gestion de la SCPI IMMORENTE 2 est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier de l'associé.

IMMORENTE 2 investit majoritairement dans des murs de commerces en centre-ville, sur des artères commerçantes de premier ordre à Paris et dans les grandes métropoles régionales en province et à l'étranger (principalement Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

Plutôt que le rendement immédiat, elle privilégie la recherche d'une performance orientée vers l'appréciation du prix de la part grâce à une politique d'acquisition sélective et une stratégie de gestion ciblant la revalorisation à moyen/long terme des actifs. Le véhicule reste toutefois soumis à un risque de perte en capital. Les dividendes potentiels sont volontairement restreints pour permettre une capitalisation des revenus plus accrue.

### AVERTISSEMENTS - RISQUES :

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.

### LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

La politique d'IMMORENTE 2 consiste à investir principalement dans des murs de commerces de centre-ville en privilégiant Paris, et le cœur des grandes métropoles de province et de l'étranger principalement EEE, RU, Suisse.

La sélection de ces murs qualitatifs s'appuie sur l'expertise historique de SOFIDY en immobilier de commerces de centre-ville.

### CONFORMÉMENT À NOTRE PHILOSOPHIE D'INVESTISSEMENT, IMMORENTE 2 MÈNE UNE POLITIQUE D'ACQUISITION MUTUALISÉE, AXÉE SUR :

#### La mutualisation des risques par la diversification :

- ▶ des implantations,
- ▶ des tailles des actifs, et
- ▶ des activités des locataires.

**L'acquisition de locaux déjà loués,**  
à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

**L'acquisition de murs de commerces ou de bureaux**  
dans des centres-villes dynamiques.

\* Au sens de l'Espace Économique Européen (EEE).

**UN PATRIMOINE QUALITATIF COMPOSÉ DE MURS DE COMMERCES DE CENTRE-VILLE\***



\*Source : BT 4T2021 IMMORENTE 2 / SOFIDY.

(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains. (2) Participation dans l'OPPCIARI, détenant des commerces sur des emplacements de qualités principalement à Paris et Bordeaux.

**QUELQUES CHIFFRES au 31/12/2021**

Un patrimoine immobilier estimé à <b>117,5 millions d'euros</b>	<b>142 actifs</b> locatifs	Investie en <b>commerces de centre-ville</b>	<b>Une présence européenne :</b> France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne

**QUELQUES EXEMPLES D'ACQUISITIONS DE MURS DE COMMERCES PRIME**



Photographies concernant des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

**CONTACTS**

**Vous pouvez souscrire à la SCPI IMMORENTE 2 :**

- ▶ **en direct** en vous rapprochant de votre intermédiaire financier habituel, ou du Service des Associés de SOFIDY.
- ▶ **en unité de compte dans le cadre de votre Assurance vie.** Pour connaître la liste des contrats d'assurance vie référant IMMORENTE 2, vous pouvez contacter votre intermédiaire financier ou le Service des Associés de SOFIDY au 01 69 87 02 00.

**Les documents d'informations réglementaires de la SCPI IMMORENTE 2 décrivant l'ensemble des caractéristiques sont disponibles :**

- ▶ au siège social de SOFIDY SAS, 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex. Ils vous seront adressés sur demande écrite.
- ▶ par mail à l'adresse suivante : [service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)
- ▶ par téléphone au : 01 69 87 02 00
- ▶ sur le site internet de SOFIDY : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

**AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS**

Les parts de SCPI Classique sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas de la SCPI IMMORENTE 2, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. L'endettement présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait être insuffisant pour rembourser l'endettement.

**Document non contractuel.** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Mis à jour en janvier 2022. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables au 31/12/2021. Avant toute souscription, prenez connaissance de la documentation réglementaire et des caractéristiques principales, disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de SOFIDY. IMMORENTE 2 a reçu le VISA AMF SCPI N° 20-21 en date du 27 novembre 2020. SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP0700042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Photos : Sylvain Barret, Philippe Cabaret - Photos non contractuelles.

**FRAIS ET COMMISSIONS**

**Frais supportés directement par le client**

**Frais de souscription :** 10% HT (12% TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses

**Frais de cession de parts :** - Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5% HT du prix d'exécution (6% TTC).  
- La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

**Frais supportés directement par la SCPI**

**Commission de gestion annuelle :** 10% HT (12% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

**Commission de cession d'immeuble :** 2,5% HT (3% TTC) des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

**GESTIONNAIRE**

**Société de Gestion :** SOFIDY SAS  
Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.

Avec 7,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2021, SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 4 400 actifs locatifs. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

**Siège social :** Évry Cedex

**Date de création :** 1987

**Encours gérés au 31/12/2021 :** 7,6 milliards d'euros

**Gérant de la SCPI :** Clément Bieber