

EXERCICE 2022

IMMORENTE 2
SCPI THÉMATIQUE
COMMERCES DE PROXIMITÉ



Rapport Annuel

Édito

“ *Une réouverture en capital variable réussie et un dividende 2022 en forte progression suite à des performances robustes* ”

Chers associés,

L'année 2022 a été marquée par la réouverture en capital variable de votre SCPI à un nouveau prix de part de 320 € (en progression de +4,9 %) à compter du 1^{er} juin 2022. Cette réouverture a généré une collecte brute de 5,9 M€ sur l'exercice écoulé tout en offrant une liquidité aux associés puisqu'aucune part n'était en attente de retrait à la fin de l'année 2022.

Votre SCPI est restée disciplinée dans ses acquisitions de l'année en ciblant, conformément à sa stratégie d'investissement, des actifs aux fondamentaux solides en termes d'emplacement avec des loyers présentant un potentiel de revalorisation sur la durée. Elle a ainsi investi dans les murs de cinq commerces situés à Paris (5^{ème}, 6^{ème} et 18^{ème}), Lyon (69) et Biarritz (64) pour un volume de 5,6 M€.

Grâce au modèle de gestion immobilière intégré de Sofidy, les actions locatives ont permis le maintien d'un taux d'occupation financier très élevé (98,5 %⁽¹⁾) avec seulement quatre actifs vacants fin 2022) et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2022 de 97,1 % à date de rédaction de l'édito⁽²⁾.

Ces performances opérationnelles robustes permettent une distribution annuelle de dividendes de 14,04 € par part, en progression de +29 % par rapport à 2021, qui correspond à un taux de distribution de 4,39 %⁽³⁾ au titre de 2022 et démontre la capacité de la SCPI Immorente 2 d'ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau plus élevé que précédemment.

Dans un contexte marqué par le relèvement rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, 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. En conséquence, la valeur de reconstitution par part est en baisse limitée de - 1,0 % sur l'année écoulée, à 328,21 € fin 2022.

Forte de la qualité et de la granularité de son patrimoine, Immorente 2 possède des atouts solides pour poursuivre son développement et continuer à profiter du retour en grâce du commerce de proximité.

La Société de Gestion

(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".

(2) Au 29/03/2023

(3) Dividende au titre de l'année 2022 avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

01

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	14
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16
1.4. Gestion locative	19
1.5. Gestion immobilière	20
1.6. Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	21
1.7. Résultats financiers	27
1.8. Expertises et valeur de la société	31
1.9. Fiscalité	32
1.10. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.11. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	34
1.12. Perspectives	35

02

Rapport financier sur l'exercice 2022 37

2.1. État du patrimoine	38
2.2. Analyse de la variation des capitaux propres	39
2.3. Engagements hors-bilan	39
2.4. Compte de résultat de l'exercice	40
2.5. Annexe aux comptes	42
2.6. Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022	46

03

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale 51

04

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022) 53

4.1. Rapport général du commissaire aux comptes	54
4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	56

05

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 57

5.1. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale ordinaire	58
---	----

06

Rapport périodique SFDR 61

6.1. annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	62
--	----

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	<p>IMMORENTE 2 est une SCPI à capital variable (depuis le 1^{er} juin 2022). Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville avec possibilité de recours modéré à des financements bancaires de longue durée.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : n°22-02 du 26 avril 2022</p> <p>Date de création : 27 juillet 2011</p>
Siège Social	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2022	<p>Monsieur Philippe OUANSON, Président</p> <p>La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT</p> <p>La Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV), représentée par Monsieur Jean-Marc BAUBRY</p> <p>Monsieur Christian CACCIUTOLO</p> <p>Madame Christine REMACLE VILAIN</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p> <p>Monsieur Pascal MORIN</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p>
Société de Gestion	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
Commissaires aux Comptes	<p>Titulaire : KPMG SA - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense</p> <p>Suppléant : KPMG Audit FSII - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense</p>
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
Informations	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

Immorente 2 en un coup d'oeil

Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

99,0 M€

Capitalisation au 31/12/2022

4,86 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2022 depuis
l'origine de la SCPI⁽¹⁾

148

Unités locatives

98,39 %

Taux d'occupation financier
en 2022⁽²⁾

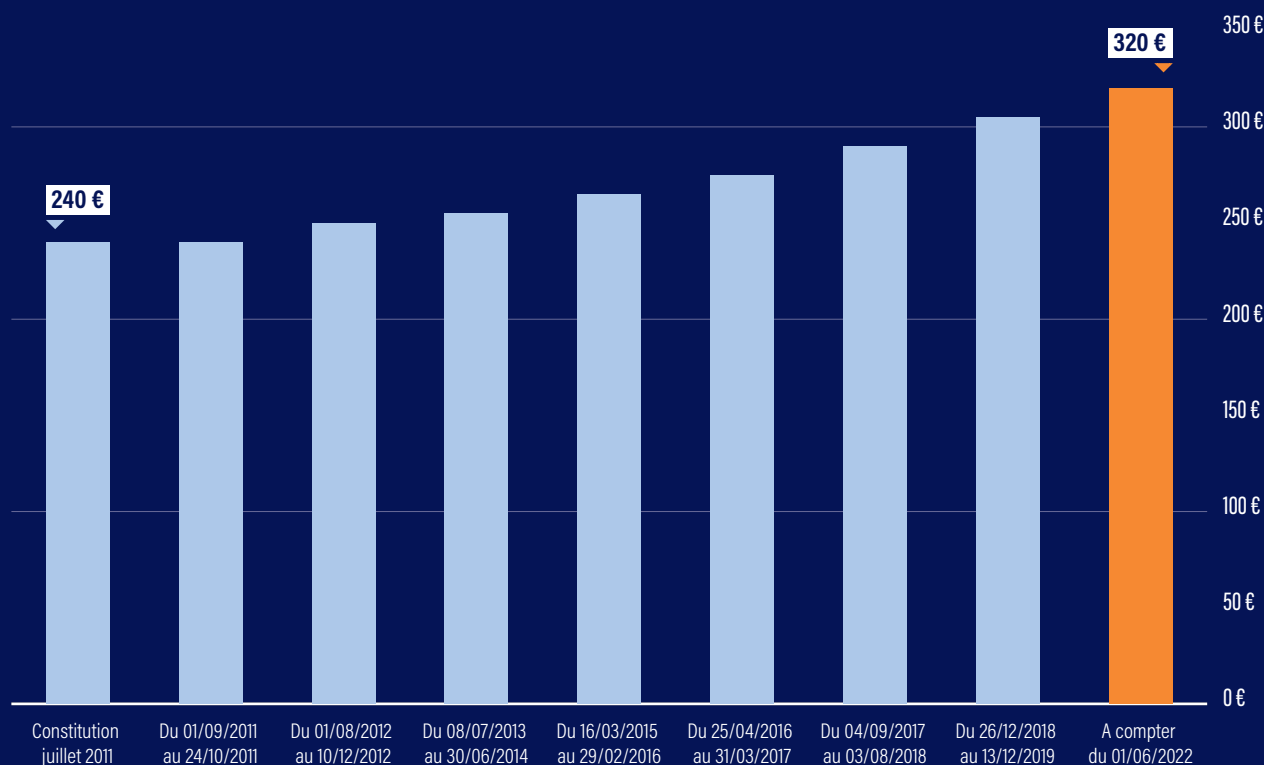
4,39 %

Taux de distribution⁽³⁾

676

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIM -voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".

(3) Dividende au titre de l'année 2022 avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

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. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Composition du patrimoine à fin 2022

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : **37,5 %**
- Région Parisienne : **6,6 %**
- Etranger (Belgique) : **1,6 %**
- Investissement indirect ⁽¹⁾ : **3,8 %**
- Régions : **50,5 %**, dont
 - Lyon : **11,5 %**
 - Villes régionales (>300 000 habitants ⁽²⁾) : **18,5 %**
 - Villes régionales (<300 000 habitants ⁽²⁾) : **20,4 %**

(1) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grandes qualités principalement à Paris et Bordeaux.

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

► Répartition par typologie d'actifs



Immorente 2 en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



Rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence



Boulevard Saint Germain - Paris (6^{ème})



Rue Monge - Paris (5^{ème})



Rue Vaugirard - Paris (6^{ème})



Rue Victor Hugo - Lyon (69)

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31.12.22		31.12.21	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	7 912 312		6 845 308	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	<i>5 670 989</i>		<i>5 161 856</i>	
Charges	3 826 763		3 291 493	
RÉSULTAT	4 085 549	13,58	3 553 815	11,73
Bénéfices distribuable	7 918 163		7 137 672	
Dividende	4 199 849	14,04	3 305 058	10,92
<i>dont dividende ordinaire</i>				
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	<i>-114 299</i>	<i>-0,46</i>		
<i>dont dividende exceptionnel</i>				

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	61 861 800	200,00	60 600 000	200,00
Total des capitaux propres	69 418 192	224,43	68 249 265	225,25
Dettes bancaires globale	37 270 349		33 973 519	
Nombre de parts	309 309		303 000	
Nombre d'associés	676		653	
Capitalisation ⁽²⁾	98 978 880		92 415 000	
Prix de souscription ⁽³⁾		320,00		305,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		-		303,92
Valeur de retrait		288,00		-

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	122 121 375	395,12	117 569 989	388,02
Valeur comptable	69 418 192	224,43	68 249 265	225,25
Valeur de réalisation	82 838 609	267,82	82 215 825	271,34
Valeur de reconstitution	101 519 374	328,21	100 478 784	331,61
Surface du patrimoine (m ²)	17 298		16 721	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁵⁾	98,39 %		95,88 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2022 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2022 pour les autres données

(2) Sur la base du dernier prix de souscription (320 €)

(3) Dernier prix de souscription connu au 31 décembre

(4) Pour 2022, valeurs HD des immeubles détenus en direct : 117 445 000 € ; valeur HD des participations financières non contrôlées : 4 676 375 €

(5) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIIM - voir section 1.4.1 "taux d'occupation"

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

	2022	2021
Taux de distribution ⁽⁷⁾⁽⁹⁾	4,39 %	3,59 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁹⁾	-	+0,02 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 4,92 %	-
Rendement global immobilier ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	3,09 %	5,40 %

(7) Dividende au titre de l'année 2022 avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022. En 2021 : dividende brut avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1

(8) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N

(9) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽¹⁰⁾

	Au 31.12.22	Au 31.12.21
TRI sur 10 ans	5,08 %	4,70 %
TRI sur 15 ans	-	-
TRI sur 20 ans	-	-
TRI depuis l'origine de la SCPI (2011)	4,86 %	4,44 %

(10) L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais 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 de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.7	Résultats financiers	27
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.7.1	Résultats financiers par part	27
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.7.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	28
1.1.3	Le marché immobilier en 2022	12	1.7.3	Taux de distribution	28
			1.7.4	Diverses mentions obligatoires	29
			1.7.5	Tableau de flux de trésorerie	30
1.2	Évolution du capital et marché des parts	14	1.8	Expertises et valeur de la société	31
1.2.1	Évolution du capital	14	1.8.1	Valeur du patrimoine	31
1.2.2	Fluidité du marché des parts	15	1.8.2	État annexe retraçant la valeur de la société	31
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16	1.9	Fiscalité	32
1.3.1	Investissements de l'exercice	16	1.9.1	Fiscalité 2022 pour une part de pleine jouissance	32
1.3.2	Financements bancaires	17	1.9.2	Régime fiscal	32
1.3.3	Composition du patrimoine à fin 2022	17			
1.4	Gestion locative	19	1.10	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.4.1	Taux d'occupation	19			
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	19	1.11	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	34
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	19	1.11.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance	34
1.4.4	Litiges	19	1.11.2	Contrôle interne	34
			1.11.3	Gestion des conflits d'intérêts	35
1.5	Gestion immobilière	20	1.12	Perspectives	35
1.5.1	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	20			
1.6	Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	21			
1.6.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	21			
1.6.2	Démarche ESG de SOFIDY	21			
1.6.3	PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	23			
1.6.4	PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	24			
1.6.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	25			
1.6.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	26			

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

3

1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fait preuve de résilience en 2022 pour atteindre +3,4 % après avoir connu un fort rebond en 2021 (+5,2 %) marqué par la reprise de l'activité post-pandémie. Cette résilience résulte toutefois principalement de l'inertie générée par la sortie de crise sanitaire en 2021 et la croissance s'est estompée au fil de l'année 2022. L'économie européenne a été impactée durant l'exercice par les fortes incertitudes géopolitiques dues en particulier à la guerre en Ukraine, par le niveau élevé de l'inflation et en particulier de la forte hausse des prix de l'énergie, et par le resserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne limitant les dépenses et la production. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, la décélération de la croissance étant plus importante en France (+2,6 %) et en Allemagne (+2,4 %), qu'aux Pays-Bas (+4,4 %), en Espagne (+5,3 %) ou en Irlande (+7,6 %) dont les économies demeurent moins sensibles aux importations de matières premières dont l'énergie.

En France, la croissance du PIB s'établit à +2,6 % au global sur l'année 2022 après un pic à +6,8 % en 2021 (source INSEE). Le PIB a ainsi continué à progresser mais à un rythme nettement moins soutenu qu'un an auparavant avec un ralentissement de l'ensemble de ses composantes. La consommation des ménages a progressé de +2,7 % (contre +5,2 % en 2021) avec un repli au dernier trimestre notamment de la consommation alimentaire et de la consommation énergétique. L'investissement des entreprises progresse de +3,5 % (contre +11,4 % en 2021) freiné par le secteur de la construction et les produits manufacturés. Quant au commerce extérieur, il est en repli de -0,7 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

L'année 2022 a été marquée par un regain d'inflation très marqué, en moyenne annuelle les prix à la consommation progressent de +5,2 % en France (contre +1,6 % en 2021), tirés par une accélération des prix de l'énergie (+23,1 %) et de l'alimentation (+6,8 %) avec néanmoins une accalmie en fin d'année. Le niveau d'inflation en France reste toutefois moindre que celui des autres principaux pays européens.

Concernant l'emploi, le taux de chômage en France s'élève à 7,2 % de la population active au 4e trimestre 2022, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé reste dynamique en 2022, avec 304 900 emplois créés. L'emploi salarié du secteur privé excède ainsi son niveau d'avant crise de 888 000 emplois.

Après une année 2022 marquée par une résilience de la croissance économique, la zone euro en général et la France en particulier pourraient connaître une croissance faible mais légèrement positive en 2023. Une inflation forte pourrait rester persistante sur les premiers mois puis connaître un ralentissement compte tenu de la détente des prix de l'énergie après un hiver doux et de l'effet décalé des mesures de soutien budgétaire des gouvernements (bouclier tarifaire), tout en restant supérieure aux niveaux cibles de la BCE.

4

5

6

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de retour de l'inflation, la BCE a resserré sa politique monétaire avec un relèvement à quatre reprises de ses taux directeurs depuis juillet 2022 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 3 % en février 2023 (contre 0 % il y a un an). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de -0,57 % fin 2021 à +1,97 % fin 2022 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +0,20 % fin 2021 à +3,11 % fin 2022.

1.1.3 Le marché immobilier en 2022

Après une année 2021 marquée par la sortie de la pandémie Covid-19 en Europe et par une forte reprise des investissements immobiliers, l'année 2022 a été impacté par le conflit en Ukraine et la forte hausse des coûts de financements entraînant un attentisme de la part des investisseurs dès le printemps 2022. Ainsi, 253 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2022 (source BNP Real Estate), en retrait de -12 % par rapport à l'année précédente avec d'importantes disparités géographiques et un net ralentissement sur le dernier trimestre avec seulement 49,0 milliards d'euros investis soit -55 % par rapport au 4e trimestre 2021.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 64,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2021) et 54,1 milliards d'euros (-16 % par rapport à 2021).

En France, 28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur l'année 2022, soit un montant stable par rapport à l'année 2021 (+1,4 %). Après des volumes d'investissements importants au 2^{ème} et au 3^{ème} trimestres avec respectivement 7,8 milliards et 8,3 milliards d'euros, le dernier trimestre a nettement ralenti avec un volume investi de seulement 6,3 milliards d'euros (-43 % par rapport à au 4e trimestre 2021). L'année 2022 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi, dans la continuité de 2021, les montants investis en immobilier de bureaux ont ralenti alors que le marché des actifs de commerces et de la logistique activité a poursuivi son essor.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1

2

3

4

5

6

Commerces (en france)

Avec 5,6 milliards d'euros, les montants investis en 2022 en Commerce affichent une forte hausse (+75 %) par rapport à 2021 à la suite des levées des restrictions sanitaires et des appréhensions post-Covid des investisseurs. La dynamique d'investissement sur cette classe d'actifs s'est particulièrement concentrée sur les trois premiers trimestres avec un volume investi de 4,6 milliards, avant un ralentissement sur le dernier trimestre. Le commerce représente ainsi 21 % des volumes investis en immobilier d'entreprise en France et marque le retour en grâce de cette classe d'actif.

L'année 2022 a été portée par un nombre important d'opérations de taille supérieure à 100 M€ (plus de 50 % des montants investis) pour un total de 2,79 milliards d'euros investis avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition du 150 avenue des Champs-Élysées à Paris (8e) pour 650 M€ par un fonds d'investissement ou encore une prise de participation par deux assureurs dans le centre commercial Westfield Carré Sénart pour 450 M€.

Les autres typologies du commerce ont également profité de ce regain d'intérêt de la part des investisseurs avec 2,1 milliards investis en commerce de périphérie et 1,9 milliards en commerce de centre-ville. D'importantes transactions ont eu lieu sur ces typologies d'actifs avec notamment l'acquisition du portefeuille Unity de boutiques de centre-ville à Paris ou encore l'achat des portefeuilles Horus et Saphir en région par des véhicules gérés par Sofidy.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont augmenté sur l'année 2022 dans le contexte de hausse des taux d'intérêt. Les taux de rendements prime sont ainsi passés pour les pieds d'immeuble à Paris de 3,20 % en 2021 à 3,50 % en 2022, de 4,50 % à 4,75 % pour les centres commerciaux, et sont restés stable pour les retail park à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2022, atteignant 146,9 milliards d'euros, en hausse de +13,8 % par rapport à 2021 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes dans le secteur des transports, du tourisme et des loisirs qui tirent le secteur des services (+36 % sur un an). Cependant les ventes de produit sur Internet sont en recul de 7 % par rapport à 2021, année encore marquée par un confinement lié à la pandémie de Covid-19. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce ralenti pour représenter 12,5 % du commerce de détail contre 14,1 % en 2021.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.



Rue d'Italie - Aix-en-Provence (13)

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

2

1.2 Évolution du capital et marché des parts

3

1.2.1 Évolution du capital

4

Immoyente 2 a réouvert en capital variable depuis le 1^{er} juin 2022. En 2022, 18 300 nouvelles parts ont été souscrites et 11 991 parts ont été retirées, soit une collecte brute de 5,9 M€ et une collecte nette de 2,4 M€. Aucune part n'est en attente de retrait au 31/12/2022, offrant une nouvelle liquidité aux associés.

5

La Société de Gestion a relevé le prix de la part de la SCPI à 320 € (contre 305 € précédemment) à compter de la réouverture en capital variable, représentant une hausse de +4,9 % pour les porteurs de parts.

6

L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

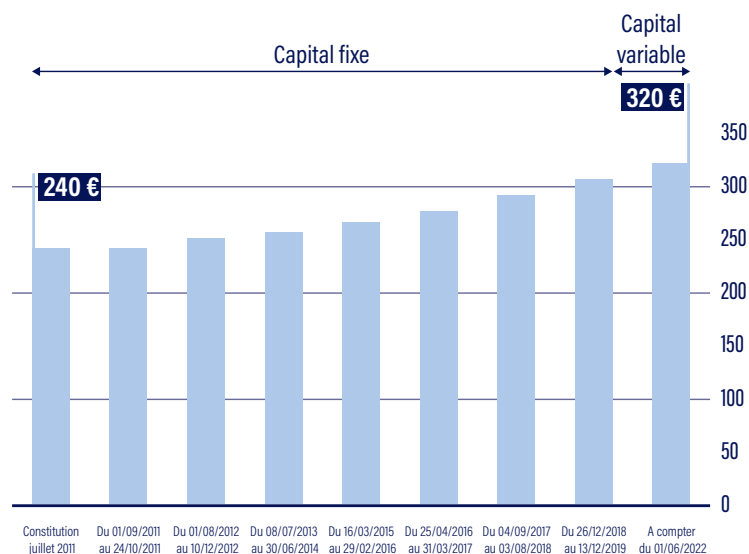
Date	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital
Constitution de la SCPI : 27/07/11	760 000 €	912 000 €	-	3 800	240 €	9	91 200 €
1^{ère} augmentation de capital : du 1 ^{er} septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	-	30 000	240 €	59	720 000 €
2^{ème} augmentation de capital : du 1 ^{er} août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	-	28 700	250 €	130	717 500 €
3^{ème} augmentation de capital : du 8 juillet 2013 au 30 juin 2014	9 088 200 €	11 587 455 €	-	45 441	255 €	263	1 158 746 €
4^{ème} augmentation de capital : du 16 mars 2015 au 12 février 2016	8 011 800 €	10 615 635 €	-	40 059	265 €	324	1 061 564 €
5^{ème} augmentation de capital : du 25 avril 2016 au 31 mars 2017	9 900 000 €	13 612 500 €	-	49 500	275 €	401	1 361 250 €
6^{ème} augmentation de capital : du 4 septembre 2017 au 3 août 2018	9 573 800 €	13 882 010 €	-	47 869	290 €	490	1 388 201 €
7^{ème} augmentation de capital : du 26 décembre 2018 au 13 décembre 2019	11 526 200 €	17 577 455 €	-	57 631	305 €	607	1 757 746 €
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021	60 600 000 €	82 562 055 €	-	303 000	305 €	653*	8 256 206 €
RÉOUVERTURE EN CAPITAL VARIABLE À COMPTER DU 1^{ER} JUIN 2022	54 482 488 €	5 856 000 €	2 402 592 €	309 309	320 €**	676	585 600 €

(*) Inclu également les associés entrés par le marché secondaire

(**) Ce prix correspond au prix de souscription à la réouverture en capital variable

Parmi les 676 associés au 31 décembre 2022, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) détenant des parts d'IMMOYENTE 2 en unités de comptes, et une caisse de retraite (C.A.R.P.V), représentent 40,4 % du capital.

Historique du prix de souscription de la part



Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1

2

3

4

5

6

1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre de la transformation de la SCPI en capital variable qui avait été approuvée par les associés le 10 juin 2020 et par décision de la Société de Gestion en date du 26 octobre 2021, le marché des parts de la SCPI a été suspendu conformément aux dispositions de l'article 422 -211 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, jusqu'à la réalisation effective de l'opération de conversion de la SCPI et la réouverture effective du marché primaire en date du 1^{er} juin 2022.

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 11 991 parts ont été retirées pendant l'année 2022. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés en fin de mois de leur demande. Au 31 décembre 2022, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2017	0	6 272	3,44 %	2,97 %	1 mois	0	50 €
2018	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	2	0 €
2019	0	1 201	0,50 %	0,40 %	1 mois	0	217 €
2020	0	1 392	0,46 %	0,46 %	1 mois	0	291 €
2021	0	1 290	0,43 %	0,43 %	1 mois	0	1 533 €
2022	0	11 991	3,96 %	3,88 %	1 mois	0	10 566 €

* hors décès et successions

** y compris frais de dossier perçus dans le cadre de cession directe entre associés sans intervention de la société de gestion



Rue du Commandant André - Cannes (64)
« Stone Island »

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements de l'exercice

Conformément à ses objectifs d'investissement, Immorente 2 mène une politique d'acquisition ciblée vers les commerces de centre-ville de qualité avec des loyers présentant un potentiel de revalorisation et orientée vers une recherche de mutualisation à différents niveaux (emplacements, locataires, ...). Elle privilégie les murs de commerces de centre-ville dans des rues à forte densité commerciale à Paris et dans les grandes métropoles régionales attractives.

Au cours de l'année 2022, la SCPI a investi dans plusieurs actifs répondant à ces critères pour un prix de revient de 5 609 K€ frais inclus, soit :

- les murs d'une boutique commercialisant des produits de parfumerie et cosmétiques sous l enseigne « Yves Rocher » située à Lyon (69), sur la Presqu'île entre les quartiers Bellecour et Perrache, pour un prix de revient de 724 K€ ;
- les murs d'une boulangerie « Eric Kayser » située à Paris 5^{ème} (rue Monge), dans les quartiers Saint-Victor et Sorbonne, pour un prix de revient de 1 521 K€ ;
- un portefeuille constitué de deux murs de commerces :

l'un vacant en cours de commercialisation qui est situé boulevard Saint-Michel à Paris (6^{ème} arrondissement) dans le quartier de la Sorbonne à proximité de l'Université et des écoles ainsi que du jardin du Luxembourg, pour un prix de revient de 834 K€ ;

le second pour de la vente de café situé à l'angle de la rue Ordener et de la rue du Poteau à Paris (18^{ème} arrondissement), dans une zone très commerçante et à proximité immédiate d'une station de métro, pour un prix de revient de 484 K€ ;

- les murs d'une boutique commercialisant des produits de parfumerie et cosmétiques sous l enseigne « Marionnaud » située à Biarritz (64) dans une rue à forte commercialité à seulement quelques pas de la Place Bellevue et du front de mer, pour un prix de revient de 2 046 K€ ;

L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 3,15 % (3,70 % sans prendre en compte l'actif situé boulevard Saint-Michel qui est en cours de commercialisation), en ligne avec la qualité et le potentiel de valorisation des actifs concernés.

Investissements réalisés au cours de l'exercice :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	24 rue Sainte-Hélène - Lyon (69)	Yves Rocher	84 m ²	724 K€	01/06/2022
CCV	14 rue Monge - 40 rue des Bernardins - Paris (5 ^{ème})	Boulangerie Kayser	204 m ²	1 521 K€	22/06/2022
CCV	46 boulevard Saint-Michel - Paris (6 ^{ème})	En cours de commercialisation	72 m ²	834 K€	23/09/2022
CCV	1 rue du Poteau - Paris (18 ^{ème})	Finca la Campina	13 m ²	484 K€	23/09/2022
CCV	2 rue Mazagran - Biarritz (64)	Marionnaud	203 m ²	2 046 K€	27/09/2022
TOTAL			577 M²	5 609 K€	

(1) CCV : Commerce de centre-ville



rue Mazagran - Biarritz (64)



rue Sainte-Hélène - Lyon (69)

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE



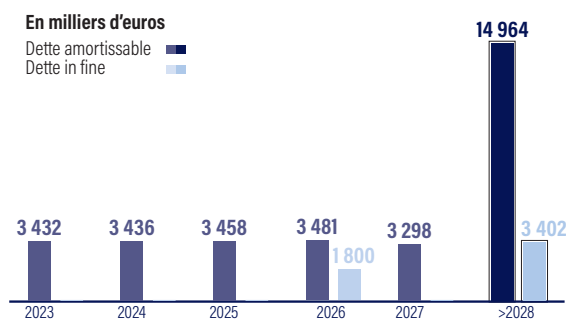
1.3.2 Financements bancaires

Plusieurs opérations de financement et refinancements bancaires ont eu lieu au cours de l'année 2022 pour un montant global de 7 540 K€ sur des durées entre 10 et 15 ans à taux fixe (entre 1,22 % et 2,26 %) :

- Un financement a eu lieu en mars 2022 pour un actif situé à Cannes (06) pour un montant 1 240 K€ sur une maturité de 15 ans et un taux fixe de 1,22 % pour une dette 100 % amortissable ;
- Un emprunt a été contracté en juin 2022 dans le cadre de l'acquisition de l'actif situé rue Monge à Paris (5^{ème}) pour un montant de 800 K€, une maturité de 12 ans et un taux fixe de 1,98 % sur la partie amortissable et de 2,26 % pour la partie in fine avec une quote-part de remboursement in-fine de 30 % ;
- Un refinancement a été mis en place en juin 2022 sur un portefeuille de 16 boutiques parisiennes pour un montant de 5 500 K€, sur une durée de 10 ans à un taux fixe de 1,40 % avec une quote-part de remboursement in-fine de 42 % ;
- Enfin, un produit de taux a été souscrit en septembre 2022 afin de couvrir une partie des dettes à taux variable portant sur un montant de 979 K€. Il s'agit d'un CAP à 1 % sur Euribor 3 mois pour une durée de 5 ans et contre le versement d'une prime de 45 K€, réduisant ainsi la part de dettes à taux variables non couvertes de 6,6 % à 4,0 % à fin décembre 2022 ;

- sa durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 1 mois et sa duration⁽¹⁾ de 5 ans et 3 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variables couverts s'élève à 96,0 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de neuf banques distinctes.

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2022 se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement tous deux à 1,43.

⁽¹⁾ La durée de vie moyenne ou duration d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

⁽²⁾ L'effet de levier d'IMMORENTE 2 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire s'élève à 37 270 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

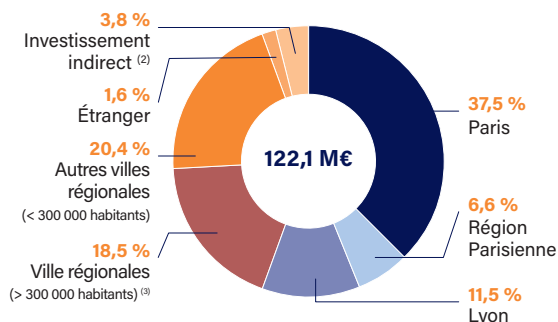
- le coût moyen de la dette est de 1,96 % en 2022 (contre 1,92 % en 2021) et son coût instantané au 31 décembre 2022 s'établit à 1,97 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 30,5 % au 31 décembre 2022 contre 28,9 % au 31 décembre 2021 ;

1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2022

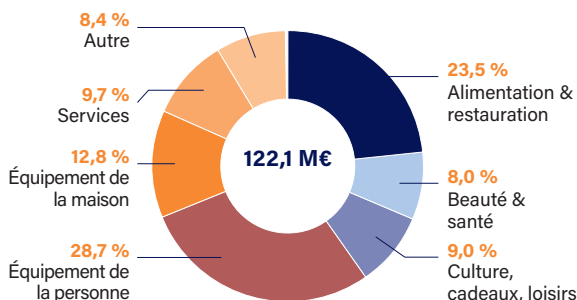
Composition du patrimoine à fin 2022 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2022, le patrimoine d'IMMORENTE 2, constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville (à l'exception d'un logement de 13 m² situé avenue de Versailles à Paris 16^{ème}), se décompose de la manière suivante⁽¹⁾ :

Par répartition géographique



Par type d'activité des locataires



(1) Cf paragraphe 1.8.1 "Valeur du patrimoine".

(2) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grande qualité principalement à Paris et Bordeaux.

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

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

Composition du patrimoine à fin 2022 (en % des valeurs vénale Hors Droits)

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Paris	37,4 %	0,1 %	37,5 %	36,9 %
Région Parisienne	6,6 %		6,6 %	6,9 %
SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE	44,0 %	0,1 %	44,1 %	43,8 %
Lyon	11,5 %		11,5 %	11,5 %
Rouen	3,9 %		3,9 %	4,1 %
Rennes	2,6 %		2,6 %	2,8 %
Bordeaux	3,3 %		3,3 %	3,4 %
Nantes	1,7 %		1,7 %	1,8 %
Toulouse	1,5 %		1,5 %	1,6 %
Autres villes régionales (> 300 000 habitants)	5,5 %		5,5 %	5,7 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾	30,1 %		30,1 %	30,9 %
Cannes	5,9 %		5,9 %	6,1 %
Saint-Raphaël	2,2 %		2,2 %	2,4 %
Aix-en-Provence	2,3 %		2,3 %	2,4 %
Biarritz	1,5 %		1,5 %	-
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	8,5 %		8,5 %	9,0 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾	20,4 %		20,4 %	19,9 %
Étranger	1,6 %		1,6 %	1,6 %
Investissements indirects ⁽²⁾	3,8 %		3,8 %	3,7 %
TOTAL	99,9 %	0,1 %	100,0 %	100,0 %

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

(2) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grandes qualités principalement à Paris et Bordeaux.

Composition du patrimoine à fin 2022 [en surfaces (M²) hors investissements indirects]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Paris	3 752 m ²	13 m ²	3 764 m ²	3 475 m ²
Région Parisienne	916 m ²		916 m ²	916 m ²
Lyon	2 049 m ²		2 049 m ²	1 965 m ²
Villes régionales (> 300 000 habitants)	4 781 m ²		4 781 m ²	4 781 m ²
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	4 966 m ²		4 966 m ²	4 762 m ²
Étranger	822 m ²		822 m ²	822 m ²
TOTAL	17 285 M²	13 M²	17 298 M²	16 721 M²

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 6073 €/m² au 31 décembre 2021 contre 5 978 €/m² au 31 décembre 2021.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 790 €/m² à la fin de l'exercice 2022 contre 6 764 €/m² à la fin de l'exercice 2021.



Rue Vaugirard - Paris (6^{ème})
« DRJC - Salon de coiffure »

1.4 Gestion locative

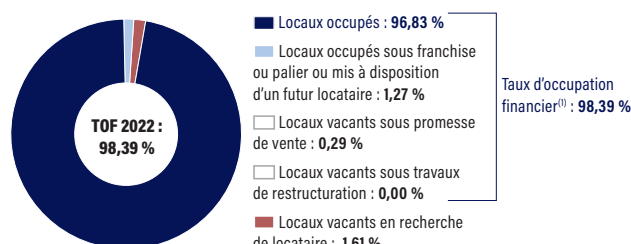
1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE 2 s'élève à 98,39 % sur l'exercice 2022 (contre 97,11 % sur l'exercice 2021).

La vacance financière de 1,6 % représente un manque à gagner locatif de 97 510 €.

Les actifs vacants au 31 décembre 2022 sont quatre commerces de centre-ville situés à Juan-les-Pins (06), Mons (Belgique), Paris (6^{ème} et 8^{ème} arrondissements) qui font l'objet d'actions de commercialisations en cours.

(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCI, 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. 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.



1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2022, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	1	70 m ²	54 K€	72 K€
Relocations	5	848 m ²	171 K€	213 K€
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	6	918 M²	225 K€	285 K€

Les actions de gestion locative menées en 2022 ont notamment permis :

- La relocation d'une surface de commerce située à Mons (Belgique) de 217 m² à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 24 K€, stable par rapport au loyer précédent. Le bien avait fait l'objet début 2022 d'un bail dérogatoire de trois mois pour un « pop-up store » à un loyer annuel de 24 K€, stable par rapport au loyer précédent ;
- La relocation d'une surface de 126 m² située cours Gambetta à Lyon (69) une enseigne de service de réparation de téléphone pour un loyer de 15 K€, soit une hausse de +61 % par rapport au loyer précédent.
- La relocation d'une surface de 227 m² à un centre de santé situé rue Tustal à Bordeaux (33) pour un loyer de 60 K€, soit une hausse de +69 % par rapport au loyer précédent.
- La relocation d'une surface de 62 m² située rue Bonaparte à Paris (6^{ème}) à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 90 K€, en progression de +15 % par rapport au loyer précédent.
- Le renouvellement du bail de l'enseigne de prêt-à-porter « Sandro » de 70 m² situé rue de Passy à Paris (16^{ème}) pour un loyer annuel de 72,0 K€, en hausse de +32 % par rapport au loyer précédent (54,4 K€).

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2022 s'établissent à 5,706 M€ contre 5,408 M€ en 2021.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022 s'établit à 92,7 % à fin décembre 2022 et à 97,1 % à la date de rédaction du présent document.

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2022, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

GESTION IMMOBILIÈRE

2

1.5 Gestion immobilière

3

1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

4

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

5

Au 31 décembre 2022, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2021	140 000 €
- Reprise provision pour travaux non réalisés ou réaffectés en 2022	-117 554
+ Nouvelle provision constituée en 2022	140 200
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2022	-22 446
= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2022	140 200

6

Les principaux travaux effectués ou engagés concernent deux ravalements de façade de deux immeubles situés rue Boissy d'Anglas à Paris (8^{ème}) et rue des Logettes à Honfleur (14) pour un montant global de 83 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 209 K€ sur l'exercice 2022 ont concerné :

- des travaux réfection sur un immeuble avenue de Matignon à Paris (8^{ème}) pour 45 K€ ;
- la réfection de la porte d'entrée, le remplacement de portes coupe feu et l'électricité d'un immeuble rue Albert de Mun à Saint Nazaire (44) pour 31 K€ ;
- la rénovation d'un local situé place de la Bourse à Lyon (69) pour 20 K€ ;
- le renforcement du plancher rue du Commandant André à Cannes (06) pour 18 K€ ;
- la mise en conformité de la chaudière d'un immeuble 235 avenue de Jette à Bruxelles pour 12 K€ ;
- la réfection de la toiture rue de Ponthieu à Paris (8^{ème}) pour 10 K€ ;
- la remise en état suite à un incendie d'un local situé boulevard Garibaldi à Paris (15^{ème}) pour 11 K€ ;
- divers autres dépenses 54 K€ ;

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2022.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.



Rue Saint Jean - Le Touquet-Paris-Plage (62)

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

1.6 Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)

1.6.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, Immorente 2 a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Objectif ESG

Immorente 2 poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 60 % de ses investissements dans des commerces de proximité. L'investissement dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est présenté dans le rapport périodique SFDR p 61.

Chiffres clés

Le Fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.

100%

des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

1.6.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :⁽¹⁾



(1) % calculé à partir de 500 actifs prioritaires qui représentent 69 % du patrimoine de SOFIDY.

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

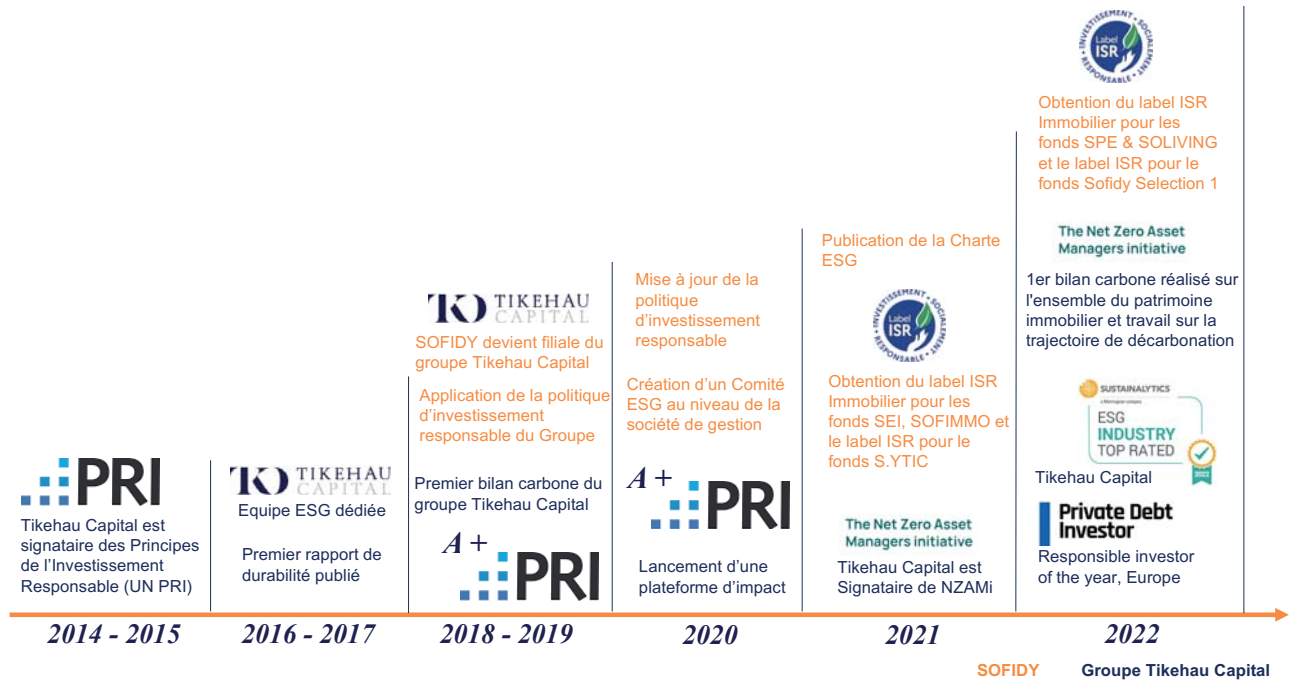
SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

3

4

5

6



Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2020, Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.

SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.



Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

1

2

3

4

5

6

1.6.3 PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. Immorente 2 a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations qu'elle gère, et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un premier bilan carbone a été réalisé en 2022.

En 2022, les équipes de gestion ont travaillé en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique, pour obtenir des mandats de collecte de données de consommation pour les surfaces gérées et les surfaces non gérées directement par le fonds. 100 % des actifs de Immorente 2 sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuivra en 2023 dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

Immorente 2 agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY travaille depuis 2020 avec CBRE (anciennement Green Soluce), cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'actions de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Ainsi, des audits énergétiques ont été réalisés en 2022, sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour cela, Immorente 2 utilise l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾ qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de Immorente 2.

Les risques climatiques qui sont pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau)
- Vagues de chaleur
- Submersions marines

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

Immorente 2 prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, Immorente 2 artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

En 2023, SOFIDY a pour objectif de publier une charte biodiversité. Cette charte permettra de définir les grands objectifs de la société de gestion sur cette thématique, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ensuite, des plans d'actions seront déployés sur les actifs de Immorente 2, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

Immorente 2 incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

3

4

5

6

1.6.4 PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, Immorente 2 finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage commercial, Immorente 2 contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, Immorente 2 analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. Immorente 2 définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

Immorente 2 s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, Immorente 2 est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de Immorente 2.

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité

2022

94,0 %

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

1

2

3

4

5

6

1.6.5 EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement Immorente 2, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes ⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de Immorente 2.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat d'arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

Immorente 2 a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, Immorente 2 intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

35 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

SOFIDY a établi également une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment,
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces,
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>



(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

3

4

5

6

1.6.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion : l'amélioration des portefeuilles au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs seront formés à la fresque du climat d'ici 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de Immorente 2 font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

Immorente 2 utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que Immorente 2 s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Immorente 2 reporte également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne⁽²⁾. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par Immorente 2 travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

RÉSULTATS FINANCIERS

1

2

3

4

5

6

1.7 Résultats financiers

Les comptes et annexes sur l'exercice 2022 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.7.1 Résultats financiers par part

Les revenus par part de l'exercice 2022 progressent de +10,8 % à 19,45 € portés par la hausse des recettes locatives générées par les acquisitions réalisées suite au refinancement de juin 2022 et l'effet plein des acquisitions de 2021, ainsi que par la progression du taux d'occupation moyen sur l'année. Les loyers à périmètre constant progressent de +6,0 % sur l'exercice, illustrant la capacité de votre SCPI à répercuter l'effet de l'inflation.

Ces effets, conjugués à la bonne maîtrise des charges immobilières et notamment des charges d'entretien du patrimoine ainsi que d'une bonne dynamique en termes de recouvrement des loyers et des charges permettent d'afficher un résultat courant par part de 13,58 €, en hausse de +15,9 % par rapport à l'exercice 2021.

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	18,38	99,8 %	17,82	99,1 %	16,79	97,8 %	17,28	98,5 %	19,07	98,1 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,19	0,1 %	0,17	0,9 %	0,37	2,2 %	0,27	1,5 %	0,38	1,9 %
Produits exceptionnels										
TOTAL DES REVENUS	18,57	100,0 %	17,99	100,0 %	17,16	100,0 %	17,55	100,0 %	19,45	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,86	9,9 %	1,80	10,0 %	1,68	9,8 %	1,73	9,9 %	1,94	10,0 %
Autres frais de gestion	1,08	4,7 %	1,14	6,3 %	1,00	5,8 %	1,00	5,7 %	0,98	5,0 %
Charges locatives non récupérées	0,50	3,2 %	0,59	3,3 %	0,86	5,0 %	0,58	3,3 %	0,24	1,2 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,43	17,8 %	3,53	19,6 %	3,54	20,6 %	3,31	18,9 %	3,15	16,2 %
Charges financières	3,26	18,7 %	2,85	15,8 %	2,42	14,1 %	2,22	12,7 %	2,31	11,9 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
- autres		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %
Provisions nettes	0,69	-1,3 %	0,23	1,3 %	1,20	7,0 %	0,30	1,7 %	0,41	2,1 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	3,95	17,3 %	3,08	17,1 %	3,62	21,1 %	2,52	14,4 %	2,72	14,0 %
TOTAL DES CHARGES	7,39	38,1 %	6,60	36,7 %	7,16	41,7 %	5,83	33,2 %	5,87	30,2 %
RÉSULTAT COURANT	11,18	61,9 %	11,38	63,3 %	10,00	58,3 %	11,72	66,8 %	13,58	69,8 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,40	45,2 %	9,00	50,0 %	9,00	52,4 %	10,92	62,2 %	14,04	72,2 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,40	45,2 %	8,95	49,8 %	8,89	51,8 %	9,85	56,1 %	13,92	71,6 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	2,78		2,38		1,00		0,80		-0,46	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁶⁾	8,15		8,77		10,82		11,83		12,65	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁵⁾⁽⁶⁾	10,72		10,82		11,83		12,65		12,02	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(3) Hors dividende exceptionnel

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice

(5) Après affectation sous réserve de l'approbation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale

(6) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

RÉSULTATS FINANCIERS

2

1.7.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾		Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2018	4 159 504 €	1 672 164 €	[419 778 €]	40,2 %
2019	4 657 985 €	1 727 492 €	[469 582 €]	37,1 %
2020	5 042 199 €	2 240 464 €	[505 878 €]	44,4 %
2021	5 237 031 €	1 763 588 €	[524 598 €]	33,7 %
2022	5 739 046 €	1 759 216 €	[582 644 €]	30,7 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

Le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives intègre les charges financières liées aux intérêts d'emprunts qui permettent par ailleurs de générer des produits locatifs supplémentaires grâce à l'effet de levier du crédit.

3

4

5

6

1.7.3 Taux de distribution

Pour rappel, votre SCPI ne cible pas un objectif de distribution mais en priorité de valorisation du capital.

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix moyen acquéreur	Dividende par part au titre de l'exercice	Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽²⁾	Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2018	290,00 €	290,00 €	8,40 €	2,98 %	2,98 %	10,72 €
2019	305,00 €	305,00 €	9,00 €	3,10 %	3,10 %	10,82 €
2020	305,00 €	303,87 €	9,00 €	2,95 %	2,95 %	11,83 €
2021	305,00 €	303,92 €	10,92 €	3,59 %	3,59 %	12,65 €
2022	320,00 €	-	14,04 €	4,39 %	4,39 %	12,02 €

(1) Prix payé par le souscripteur à la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022 (et au 1^{er} janvier de chaque date avant l'année 2022).

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription à la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022. Avant la réouverture en capital variable, dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription à la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022. Avant la réouverture en capital variable, dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022 procure une rentabilité de 4,39 %.

	2021	2022	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,65 €	2,61 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,65 €	2,67 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,10 €	2,76 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	5,52 €	6,00 €	Fin janvier N+1
Dividende annuel par part	10,92 €	14,04 €	
Taux de distribution ⁽¹⁾	3,59 %	4,39 %	

⁽¹⁾ Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription à la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022. Pour l'année 2021, dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.



Rue d'Auteuil - Paris (16^{ème})
« Berenice »

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 14,04 € par part sur l'exercice complet, en progression importante de +29 % par rapport à celui de 2021 et fait ressortir un taux de distribution de 4,39 % au titre de 2022. Ce taux démontre la pertinence de la stratégie mise en oeuvre par Immorente 2 et sa capacité à ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau plus élevé que précédemment.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

RÉSULTATS FINANCIERS

1

2

3

4

5

6

1.7.4 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2022 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

Tableau des factures reçues

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	36					74
Montant total des factures concernées TTC	29 342	6 162	2 750	286	21 917	31 115
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	1,23 %	0,26 %	0,12 %	0,01 %	0,92 %	1,30 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

Tableau des factures émises

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	-					306
Montant total des factures concernées TTC	-	51 526	30 650	18 021	687 802	787 999
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00 %	0,71 %	0,42 %	0,25 %	9,42 %	10,79 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie " Loyers encaissés et recouvrement" pour plus d'informations (cf page 19)

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31/12/2021	Durant l'année N	Total au 31/12/2022
Fonds collectés ⁽¹⁾	81 435 933	3 457 800	84 893 733
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	1 372 601	0	1 372 601
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)	30 716	0	30 716
+ Emprunts	33 978 046	3 292 190	37 270 236
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽³⁾	-18 182 307	-1 106 809	-19 289 117
- Achat d'immeubles (hors frais)	-101 533 941	-5 125 770	-106 659 711
- Investissements immobiliers indirects	-3 340 543	0	-3 340 543
+ Dépôts et cautionnements	36 426	823	37 249
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-6 203 068	518 233	-5 684 836

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées

(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2021 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

RÉSULTATS FINANCIERS

2

1.7.5 Tableau de flux de trésorerie

3

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant d'appréhender la variation de trésorerie au cours de l'exercice.

4

5

6

En Euros	2021	2022
Résultat de l'exercice	3 553 815	4 085 549
Dotations nettes aux provisions	23 689	-23 534
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	3 577 504	4 062 015
Variation du besoin en fonds de roulement	210 158	-50 543
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	3 787 662	4 011 471
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-5 986 088	-5 632 632
Acquisitions indirectes	-	-
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Autres variations d'immobilisations	-33 050	-81 281
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-6 019 138	-5 713 913
Collecte nette	-	2 402 592
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-	-599 947
Dividendes versés au cours de l'exercice	-2 857 354	-3 961 662
Nouveaux emprunts contractés	2 243 803	7 540 000
Remboursements d'emprunts	-3 139 655	-4 243 170
Variations des dépôts de garantie	25 595	80 012
Autres variations financières	-6 146	-4 640
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	-3 733 757	1 213 185
VARIATION DE TRÉSORERIE	-5 965 234	-489 257
Trésorerie d'ouverture	7 827 421	1 862 187
Trésorerie de fin de période	1 862 187	1 372 930
VARIATION DE TRÉSORERIE	-5 965 234	-489 257



Place de la Bourse - Lyon (69)
« Nespresso »

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

1

2

3

4

5

6

1.8 Expertises et valeur de la société

1.8.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 122,1 M€ au 31 décembre 2022 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 117,5 M€, soit 96,2 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'une participation financière dans une société immobilière non contrôlée⁽¹⁾ pour un montant de 4,7 M€, soit 3,8 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2022, l'ensemble des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Les expertises au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises baissent de -0,7 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée des expertises sur l'année 2022 s'explique par la capacité d'Immorente 2 à répercuter les indexations sur les loyers de ses locataires, dans un contexte de hausse globale de taux.

La participation financière dans une société immobilière non contrôlée est valorisée à sa dernière valeur liquidative connue à fin septembre 2022 et affiche une variation de +6,6 % sur un an.

(1) au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier

1.8.2 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	105 167 739	117 445 000	117 445 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	10 948 053		8 528 828
- Amortissements	-10 948 053		
- Provision pour gros entretiens	-140 200		
SOUS TOTAL	105 027 539	117 445 000	125 973 828
Agencements	40 422		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	40 422	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	317 395	24 940	24 940
Immobilisations financières	3 434 399	4 770 231	4 770 231
Liquidités nettes à investir	-39 401 562	-39 401 562	-39 401 562
SOUS TOTAL	-35 649 769	-34 606 391	-34 606 391
Commission de souscription	8 751 641		10 151 937
- Amortissements	-8 751 641		
SOUS TOTAL	0	0	10 151 937
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	69 418 192	82 838 609	101 519 374
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	309 309	309 309	309 309
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2023 du solde du dividende 2022	224,43	267,82	328,21

En Euros	31/12/2021	31/12/2022 ⁽¹⁾	2022/2021
Valeurs après distribution en 2023 du solde du dividende 2022			
Valeur comptable / part	225,25	224,43	-0,36 %
Valeur de réalisation / part	271,34	267,82	-1,30 %
Valeur de reconstitution / part	331,61	328,21	-1,03 %

(1) Valeurs après distribution en 2023 du solde du dividende 2022

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

FISCALITÉ

2

1.9 Fiscalité

3

1.9.1 Fiscalité 2022 pour une part de pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2022
Revenus fonciers bruts	20,82 €
- Frais et charges déductibles	-5,46 €
- Intérêts d'emprunts	-2,37 €
= REVENUS FONCIERS NETS	12,99 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	12,94 €
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	0,05 €
PRODUITS FINANCIERS	0,38 €
<i>Rappel dividende</i>	14,04 €

4

5

6

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 13,58 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	282,53 €
Pour les non-résidents fiscaux	278,12 €

(1) cf méthodologie dans le paragraphe "1.8.2 Régime fiscal" ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.9.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Les revenus fonciers provenant de la Belgique sont traités selon la méthode dite du "taux effectif". Ce mécanisme conduit en général à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Conformément aux dispositions de la loi de Finance pour 2021, les abandons de loyer accordés avant le 31 décembre 2021 par la SCPI au titre du mois de novembre 2020 aux locataires de moins de 5 000 salariés ayant fait l'objet d'une interdiction de recevoir du public en France durant cette période ouvrent droit à un crédit d'impôt à hauteur de 50 % des sommes abandonnées (dans la limite des deux tiers du loyer pour les locataires entre 250 et 5 000 salariés). Les abandons sont pris en compte dans le calcul de l'impôt au titre de l'exercice de la date de l'abandon (exercice 2020 pour les abandons accordés avant le 31 décembre 2020). Le montant à déclarer est indiqué par la Société de Gestion.

Les **revenus financiers** sont, assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la dernière valeur de marché (dernier prix d'exécution net de frais) ou, en l'absence de transactions pertinentes, à la valeur de réalisation. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL

1

2

3

4

5

6

Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu

foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur la base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion a son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 23,9 équivalents temps plein en 2022.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 478 313,35 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 188,7 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 49,2 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 50,8 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 469 847,82 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.



Rue Boissy d'Anglas - Paris (8^{ème})
« Laguiole »

1

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

2

3

4

5

6

1.11 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI IMMORENTE 2, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

1.11.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 9 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 3 à 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

1.11.2 Contrôle interne

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

En tant que SCPI, IMMORENTE 2 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale du 31 mai 2022 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS Bank en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques,
- d'un responsable de la gestion des risques.

La politique de gestion des risques de SOFIDY et les cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) permettent d'identifier les risques majeurs et d'évaluer régulièrement les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un double système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

1.11.3 Gestion des conflits d'intérêts

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE 2 peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE 2 en 2022.

1.12 Perspectives

La SCPI possède des atouts forts pour poursuivre sa croissance : une équipe de gestion expérimentée, une importante diversification de son patrimoine, un endettement maîtrisé mais surtout des fondamentaux solides en termes d'emplacement des actifs avec des niveaux de loyers généralement en-dessous des valeurs locatives de marché et présentant un potentiel de revalorisation avec une capacité d'absorption de l'inflation. Immorente 2 poursuivra sa politique d'acquisition très sélective privilégiant les zones commerçantes de premier ordre à Paris et les grandes métropoles régionales dynamiques.



Boulevard Saint-Germain, Paris (6^{ème})

Rapport financier sur l'exercice 2022

2

2.1	État du patrimoine	38	2.5	Annexe aux comptes	42
			2.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	42
2.2	Analyse de la variation des capitaux propres	39	2.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	42
2.3	Engagements hors-bilan	39	2.5.3	Informations relatives au compte de résultat	45
			2.5.4	Autres informations	46
2.4	Compte de résultat de l'exercice	40	2.6	Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022	46
			2.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers	46
			2.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects	46
			2.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs	47

Rapport financier sur l'exercice 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE

2.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022		Exercice N, clos le 31 décembre 2021	
	valeurs bilantielles	valeurs estimées	valeurs bilantielles	valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	105 208 161	117 445 000	100 094 947	113 105 000
Immobilisations en cours	24 940	24 940	5 150	5 150
Immobilisation travaux en cours	292 455		230 963	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-140 200		-140 000	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	105 385 356	117 469 940	100 191 060	113 110 150
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées	3 340 543	4 676 375	3 340 543	4 388 014
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	3 340 543	4 676 375	3 340 543	4 388 014
ACTIFS D'EXPLOITATION				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	93 856	93 856	81 745	81 745
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	957 151	957 151	956 298	956 298
Autres créances	472 744	472 744	435 484	435 484
Provisions pour dépréciation des créances	-435 479	-435 479	-459 214	-459 214
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 372 930	1 372 930	1 862 187	1 862 187
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	2 461 201	2 461 201	2 876 500	2 876 500
PASSIFS D'EXPLOITATION				
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-38 687 690	-38 687 690	-35 303 378	-35 303 378
Dettes d'exploitation	-3 204 056	-3 204 056	-2 831 775	-2 831 775
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-41 891 746	-41 891 746	-38 135 154	-38 135 154
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	42 375	42 375		
Produits constatés d'avance	24 060	24 060	23 685	23 685
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	104 524	104 524		
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	122 839	122 839	-23 685	-23 685
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	69 418 192		68 249 265	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		82 838 609		82 215 825

2.2 Analyse de la variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	60 600 000		1 261 800	61 861 800
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	20 835 933		2 196 000	23 031 933
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-16 923 597		-2 162 017	-19 085 614
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-95 686		-12 556	-108 242
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 583 856	248 758		3 832 614
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 553 815	-3 553 815	4 085 549	4 085 549
Acomptes sur distribution	-3 305 058	3 305 058	-4 199 849	-4 199 849
TOTAL GÉNÉRAL	68 249 265	0	1 168 927	69 418 192

2.3 Engagements hors-bilan

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2022 ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31/12/2021
Dettes garanties ⁽²⁾	37 269 264 €	33 973 102 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	24 940 €	5 150 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

(3) Engagements d'achats de biens immobiliers (promesse, offre ferme acceptée)

(4) Montant total du notionnel des Caps de taux d'intérêt

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

COMpte DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

2.4 Compte de résultat de l'exercice

3

4

5

6

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2022	Exercice N-1, clos le 31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	5 670 989	5 161 856
Charges facturées	541 493	504 064
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	68 057	75 175
Reprises de provisions pour créances douteuses	160 782	369 504
Reprises de provisions pour gros entretien	140 000	66 500
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	617 305	587 837
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	7 198 627	6 764 935
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	541 493	501 114
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	51 480	59 805
Travaux de gros entretiens	60 605	32 394
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	506 862	587 837
Dotations aux provisions pour gros entretiens	140 200	140 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	5 920	
Dépréciation pour créances douteuses	137 048	319 693
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	695 984	673 888
Autres charges immobilières	100 312	149 379
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 239 905	2 464 109
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 958 722	4 300 826
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	599 947	
Autres produits	21	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	599 968	3
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	582 644	524 598
Commission de souscription	599 947	0
Diverses charges d'exploitation	396 249	302 786
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 578 839	827 381
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-978 871	-827 381

Rapport financier sur l'exercice 2022

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2022	Exercice N, clos le 31/12/2021
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	113 717	81 075
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers		-705
Reprises de dépréciations		0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	113 717	80 370
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	113 717	80 370
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	8 019	
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	8 019	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-8 019	0
RÉSULTAT NET	4 085 549	3 553 815

1

2

3

4

5

6

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE AUX COMPTES

2

2.5 Annexe aux comptes

3

2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

4

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

5

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges ainsi que la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant). Dans ce contexte, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date de clôture de l'exercice.

6

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (Cushman & Wakefield Expertise SAS) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par capitalisation par le revenu net et la méthode par comparaison. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2022, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	100 054 525	5 125 770	12 556	105 167 739
Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives)	40 422			40 422
Immobilisations en cours	5 150	114 325	94 535	24 940
Immobilisation travaux en cours	230 963	129 184	67 693	292 455
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	3 340 543			3 340 543
Autres Immobilisations financières	81 745	15 706	3 596	93 856
TOTAL	103 753 349	5 384 986	178 380	108 959 954

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (105 167 739 €) ;
- les immobilisations en cours correspondent principalement à des immobilisations sur travaux (292 455 €) ;
- les agencements (40 422 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 3 340 543 € dans un OPCV professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL. La dernière valeur liquidative du fonds est de 1989,95 € par part, en hausse sur un an (+6,57 %) ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 93 856 €.

Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE AUX COMPTES

1

2

3

4

5

6

Les titres de participation contrôlées et non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2022 :

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2022	Valeur estimée au 31/12/2022 ⁽¹⁾	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST	3 340 543	4 676 375	1 323 033 ⁽²⁾	45 941 816 ⁽²⁾	9,85 %
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	4 676 375			
TOTAL	3 340 543	4 676 375			

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion

(2) En attente de validation CAC

État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
CRÉANCES				
Créances douteuses	459 214	137 048	160 782	435 479
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations ⁽¹⁾				
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	140 000	140 200	140 000	140 200
TOTAL	599 214	277 248	300 782	575 680

(1) Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant provision au 1 ^{er} janvier 2022	Dotation	Reprise	Montant provision au 31 décembre 2022
Dépense de l'exercice N	140 000		-140 000	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1		140 200		140 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				0
TOTAL	140 000	140 200	-140 000	140 200

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 521 671 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	2022
- Locataires et comptes rattachés :	208 504
- Créances douteuses (avant provisions) :	748 647
- Provisions pour dépréciations de créances :	-435 479
TOTAL	521 671

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de

loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2022, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier de sortie de la situation de pandémie en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 376 808 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 299 955 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 49 870 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA déductible pour 6 515 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 38 075 € et à la TVA collectée à hauteur de 4 887 €.

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE AUX COMPTES

2

Valeurs de placement et disponibilités

En Euros	Solde au 31/12/2022
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	-
Disponibilités en banque :	1 372 930
TOTAL	1 372 930

3

Dettes d'exploitation

En Euros	Solde au 31/12/2022
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	300 545
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	299 955
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 0 €)	276 108
Dettes fiscales et sociales	145 401
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 048
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	1 779 462
Dividendes bloqués	16 167
Créditeurs divers	45 229
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	182 520
Total	3 062 435

4

5

6

Dettes Financières

en Euros	Solde au 31/12/2022
Dettes bancaires :	37 270 349
Intérêts courus :	63 229
Dépôts de garantie :	1 354 112
TOTAL	38 687 690

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	3 006 414	12 066 414	14 531 860	29 604 688
Emprunts "In fine"		1 800 000	3 401 500	5 201 500
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	425 722	1 606 274	432 151	2 464 147
Emprunts "In fine"				
ICNE	63 229			63 229
TOTAL	3 495 365	15 472 689	18 365 511	37 333 564

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2022	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	3 912 336	
Augmentation des primes d'émission	2 196 000	23 031 933
- Écarts sur remboursements de parts	-1 055 208	-1 055 208
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-506 862	-9 278 764
- Commission de souscription	-599 947	-8 751 641
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2022	3 946 319	3 946 319

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

En Euros	2022
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021	-95 686
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2022	
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2021 (<i>déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques</i>)	
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2022)	
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-95 686
Immobilisations mises au rebut	-12 556
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-108 242

Résultat de l'exercice (en euros)

En Euros	2022
Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à :	4 085 549
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-2 420 638
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à :	-1 779 211
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, EN PRÉLÈVEMENT SUR LE REPORT NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	-114 299

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2022
les loyers :	5 670 989
les charges et taxes refacturées :	541 493
les produits annexes :	68 057
les reprises de provisions pour créances douteuses :	160 782
les reprises de provisions pour gros entretiens :	140 000

Les produits annexes correspondent à des honoraires de gérance que certains baux permettent principalement de refacturer aux locataires (68 057 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 617 305 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges de l'activité immobilière

On distingue :

En Euros	2022
les charges ayant leur contrepartie en produits :	541 493
dont charges récupérables	275 262
dont taxes récupérables	257 915
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	51 480
les travaux de gros entretiens :	60 605
les dotations aux provisions pour gros entretiens	140 200
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	695 984
les dotations aux provisions pour créances douteuses	137 048
le poste « autres charges immobilières » :	100 312
dont taxes non récupérables	72 068
dont assurances	708
dont pertes sur créances irrécouvrables	14 362

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti lorsque les baux repris ou signés par IMMORENTE 2 ne permettent pas de récupérer ces impôts auprès des locataires.

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet neutralisés intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (cf. produits de l'activité immobilière).

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2022 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 582 644 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 396 249 €, sont constituées :

En Euros	2022
des frais bancaires ⁽¹⁾ :	133 971
des frais annuels d'expertise :	55 059
des frais d'actes et de contentieux :	45 201
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	26 861
des honoraires divers :	25 130
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T.) :	24 222
des frais postaux :	24 481
de la TVA non récupérable :	17 393
des jetons de présence :	9 000
des honoraires du dépositaire :	450
autres charges de gestion :	34 482

⁽¹⁾ Les frais bancaires incluent des frais de refinancement pour 110.443,72 € qui sont étalés sur la durée de l'emprunt et repris en rubrique transfert de charge.

La SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE s'élève désormais à 1,5 % de la valeur ajoutée, soit un montant de 22 518 € en 2022.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet neutralisés intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Résultat financier

Le résultat financier en 2022 s'établit à 113 717 € et est constitué des dividendes perçus par la SCPI au titre de son investissement indirect dans l'OPPCI ARI.

Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles de l'exercice s'élèvent à 8 019 € et correspondent à des frais de remboursement anticipés d'emprunts dans le cadre d'un refinancement.

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

2.5.4 Autres informations

Dettes garanties

- Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit du Nord, HSBC France, la BRED, la Palatine et le Crédit Agricole, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt, c'est-à-dire tous les actifs immobilisés, hormis quatre biens situés rue Jacob à Paris (6^{ème}) et rue de l'Argenterie à Montpellier (34) acquis en 2016, avenue des Gobelins à Paris (5^{ème}) acquis en 2017, et avenue Félix Faure à Menton (06) acquis en 2018, sans recours à l'emprunt.

Avals / cautions

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, IMMORENTE 2 est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à IMMORENTE 2 au titre de l'exercice 2021 une commission de gestion d'un montant de 582 644 € HT.

La SCPI IMMORENTE 2 peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Au titre de l'année 2022, aucun honoraire n'a été facturé par GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE 2.

3

4

5

6

2.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2021			Au 31 décembre 2022		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	100 013 245	112 985 000	12 971 755	104 970 744	117 295 000	12 324 256
Logement	81 702	120 000	38 298	81 702	150 000	68 298
TOTAL	100 094 947	113 105 000	13 010 053	105 052 446	117 445 000	12 392 554

2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

En Euros	Au 31 décembre 2021			Au 31 décembre 2022		
	Valeur comptable 31/12/2021	Valeur estimée 31/12/2021	Plus values latentes	Valeur comptable 31/12/2022	Valeur estimée 31/12/2022	Plus values latentes
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽¹⁾	3 340 543	4 388 014	1 047 471	3 340 543	4 676 375	1 335 832
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	4 388 014	1 047 471	3 340 543	4 676 375	1 335 832
TOTAL	3 340 543	4 388 014	1 047 471	3 340 543	4 676 375	1 335 832

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI ARI Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC par an de l'actif net de l'OPPCI.

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CANNES	6400	12 boulevard de la Croisette	Banque Privée Européenne	149	26/08/2011	1 600 000		103 788	1 703 788
VINCENNES	94300	2 rue de Strasbourg	Libre	145	17/10/2011	800 000		55 649	855 649
BEAUVAIS	60000	45 rue d'Agincourt	Navitour Voyages	37	09/11/2011	161 235		19 486	180 721
EPERNAY	51200	6 rue Jean Pierrot	Havas Voyages	74	09/11/2011	94 054		12 188	106 242
VIENNE	38200	16 rue Clémentine	Voyages Masson	82	09/11/2011	290 396		33 059	323 455
PARIS	75016	27-29 rue de Passy	Sandro France	70	09/11/2011	915 229		101 500	1 016 729
VERSAILLES	78000	58 rue de la Paroisse	Maj	58	09/11/2011	486 123		55 105	541 228
COURCOURONNES	91080	6 Allée des Champs Elysées	Sergic Paris Sud	235	20/12/2011	540 000		58 272	598 272
BETHUNE	62400	41 rue du Pot d'Etain	LV MODE	201	23/12/2011	285 000	2 885	45 493	333 378
ANGERS	49000	84 avenue Montaigne	Picard Surgelés	322	28/12/2011	700 000		48 292	748 292
LE HAVRE	76600	7/9 rue Robert Villeherve-Havre	SARL Rose	209	26/01/2012	425 000		53 726	478 726
PARIS	75012	203 avenue Daumesnil	Société Lucette	26	31/01/2012	210 000		26 126	236 126
NANTES	44000	1 place de la bourse/23 rue de la fosse	MNA - ELIDO NOVY	37	29/02/2012	225 000		27 330	252 330
PARIS	75005	64 rue Mouffetard	Sirius	12	15/03/2012	211 208		729	211 937
LILLE	59000	45 rue de la Clef	SAS La Raffinerie Lille	48	15/03/2012	600 000		2 070	602 070
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	2TH	19	15/03/2012	160 000	3 942	552	160 552
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	Ozumaki	23	15/03/2012	322 800		1 114	323 914
PARIS	75007	51 rue Cler	S. SAMAD Sté S. SAMAD Sté	54 -	15/03/2012	545 229		1 883	547 112
PARIS	75007	161 rue de Grenelle	M. Mme BELGAMI	31	15/03/2012	213 440		736	214 176
PARIS	75008	29 rue de Ponthieu	Ponthieu SARL	72	15/03/2012	612 940		2 116	618 998
BRUXELLES	1020	Rue Marie-Christine 216	Vision Centers	268	30/03/2012	450 000		88 575	538 575
PARIS	75007	50 rue de l'université	Farrow & ball	177	11/04/2012	1 800 000		115 259	1 915 259
BRUXELLES	1070	Place de la vaillance 1	Multipharma	93	24/04/2012	460 000		89 023	549 023
PARIS	75006	46 boulevard saint-michel	SARL Symbiose (Sorbone Cuir)	93	26/04/2012	686 000		74 048	760 048
NIVELLES	1400	Rue de Namur 48	SANSPOUX Véronique	124	16/05/2012	400 000		71 324	471 324
JUAN-LES-PINS	6160	17/19 Av du Maréchal Joffre	Paintelsie Libre	238 150	31/05/2012	950 000	1 547	63 744	1 015 291
BRUXELLES	1083	Avenue de Jette, 235	Adecco	153	01/06/2012	370 000	- 1 554	53 457	421 902
LENS	62300	34 Boulevard Basly	SARL Meloul	280	29/06/2012	560 000		67 405	627 405
HONFLEUR	14600	4 rue des Logettes	Société Générale	217	29/06/2012	550 000		38 448	588 448
ANTIBES	6160	34 rue James Close	Souleiado	37	14/09/2012	645 000		64 725	709 725
DOUAI	59500	24 Place d'Armes - 15 Rue de Paris	Burger Douai Change du Nord	318 32	25/09/2012	760 000	3 603	81 251	844 854
MONS	7000	Grand Rue, 27	Libre	90	09/11/2012	980 000		159 215	1 139 215
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstael 1/3	Multipharma	95	17/12/2012	240 000		52 600	292 600
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	Pharmacie Desmoulins	91	27/12/2012	235 000		21 460	256 460
MARSEILLE	13008	137 rue Jean mermoz	SARL ISOA 66	52	27/12/2012	250 000		43 872	293 872
LA ROCHELLE	17000	60 rue des Merciers	S.R. RETAIL	139	28/12/2012	420 000		48 551	468 551
LE TOUQUET PARIS PLAGES	62520	37 Rue Saint Jean	Insolite FM	142	18/01/2013	490 000		67 743	557 743
ROUEN	76000	6 Rue de l'hôpital	Sté LMB (Jean Louis David)	76	28/01/2013	380 000		30 184	410 184
FLERS	61100	50-52 Rue du 6 Juin/31 Rue des pages	SAS Nocibe France Distribution	212	08/02/2013	290 000		42 121	332 121
BORDEAUX	33000	149 Rue Sainte Catherine	SARL Seventy	204	26/03/2013	850 000	3 196	97 781	950 977
RENNES	35000	1 Place Sainte Anne / 9 Rue de la Motte Fablet	SAS JEM (Subway)	74	28/03/2013	510 000		56 580	566 580
TOULOUSE	31000	8 Rue d'Alsace Lorraine	MAIF	198	28/03/2013	1 444 645		126 498	1 571 143
VICHY	3200	31/31b Rue Georges Clémenceau	SA Maisons du monde	524	28/03/2013	1 154 948		103 135	1 258 083
PARIS	75006	145 Bld Raspail	ASSAS Immobilier	14	15/05/2013	400 000		38 598	438 598
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/179-191 Rue du gros horloge	SAS Micromania SAS Jules SAS Jules	111 101 244	20/06/2013	3 125 000		200 992	3 325 992
PARIS	75015	112 Rue Saint Charles	Philyo	201	04/07/2013	975 000		88 265	1 063 265
PARIS	75017	103 Rue de Prony	Ouya'S Coffee	90	27/09/2013	645 000		75 938	720 938
RENNES	35000	5 Rue Le Bastard	SARL MCC	77	11/10/2013	675 000		73 680	748 680
CLICHY	92110	6 Place de la République	TIYA	163	06/11/2013	500 000		55 152	555 152
SAINT NAZAIRE	44600	57 Rue Albert de Mun	SARL Epicerie Fine	210	07/03/2014	240 000	14 233	33 872	288 106

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75019	106, Rue de Meaux	Les Merveilles d'Oona	124	11/03/2014	580 000	1 460	63 331	644 791
PARIS	75018	1, Place Jacques Froment	SARL A.T (Attouche Saïd)	89	26/03/2014	300 000		36 366	336 366
PARIS	75017	134, Rue de Courcelles	Figaret	150	10/06/2014	2 300 000		156 600	2 456 600
BOURGES	18000	7 Rue du Commerce	Yves Rocher Radiotel Auvergne	24 173	01/07/2014	320 000	187	52 523	372 710
PARIS	75008	63, Bd Malesherbes	Libre	67	28/08/2014	295 000		57 757	352 757
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	SARL Galerie Art Matignon Art & Confrontation Huberty & Breyné gallery Starting Investments	111 93 151 33	30/09/2014	5 727 399	73 070	376 947	6 177 416
RENNES	35000	1 Rue de Montfort et 2 Rue du Chapitre	SARL Champagne	123	15/10/2014	320 000		44 741	364 741
CARCASSONNE	11000	29 rue Georges Clémenceau	SA HSBC France	203	06/11/2014	367 000		58 258	425 258
BEAUVOISIN	62400	19 bis bld de la République	SARL Pro.ge.di	50	27/11/2014	240 000		36 967	276 967
PARIS	75018	8 rue des trois frères	Omaj	120	17/12/2014	900 000		89 435	989 435
AVIGNON	84000	14 rue des Marchands	SARL Elliotino	17	28/01/2015	228 000		19 684	247 684
PARIS	75009	25 bld de Rochechouart	Bred Banque Populaire	84	27/05/2015	543 000		58 335	601 335
PARIS	75009	20 rue Cadet	EURL Lesoin	46	07/09/2015	575 000	2 173	41 950	619 123
PARIS	75016	201 avenue de Versailles	SARL AIG Xin Rong Fa Mme HAKOBYAN Aghavni	82 125 13	25/09/2015 28/12/2016	1 210 000		130 640	1 339 104
LYON	69002	35 rue du Président Edouard Herriot	McDonald's France	531	29/09/2015	4 050 000	4 806	290 447	4 345 253
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	Lauramar	81	08/10/2015	2 700 000		330 597	3 030 597
PARIS	75018	31 rue Vauvenargues-191 rue Championnet	Société Gos	74	22/12/2015	603 000		41 454	644 454
NANTES	44000	9 et 11 rue Boileau	Draeger la carterie	79	11/03/2016	650 000		48 900	698 900
PARIS	75006	6 rue Jacob	Pharmacie Cau-Combiar	41	16/06/2016	310 000		43 717	353 717
MONTPELLIER	34000	32 rue l'Argenterie-9 rue Jacques Aragon	THE KOOPLES	140	21/06/2016	710 000		89 635	799 635
PARIS	75006	70 bis rue Bonaparte	Andiata Oy	62	29/06/2016	1 600 000		209 100	1 809 100
BORDEAUX	33000	24 rue des Ayres	TJLIS	194	19/09/2016	350 000		48 401	398 401
AVIGNON	84000	8 rue de la République	Minelli	207	29/09/2016	630 000		111 038	741 038
NANCY	54000	27 rue Saint Jean	Father and Sons	484	03/10/2016	870 000		67 031	937 031
PARIS	75001	64 rue Jean Jacques Rousseau	Jacau	99	14/10/2016	550 000		72 211	622 211
LYON	69002	2 place de la Bourse	NLCL	141	18/11/2016	1 100 000	7 870	158 493	1 266 363
BORDEAUX	33000	1 rue Tustal	Synapse	125	16/12/2016	540 000		44 200	582 384
PARIS	75011	51 avenue de la République	Comptoir des Terroirs Libre	89 -	09/03/2017	820 000	3 851	82 626	906 477
PARIS	75007	44 rue Cler	Pâtisserie Chocolaterie Pralus Laura Todd	42 53	19/07/2017	1 800 000		230 232	2 030 232
LYON	69002	15 rue Gasparin	Jolies Boutiques Libre	74 -	25/07/2017	1 088 000		5 200	1 092 517
SAINT-RAPHAEL	83700	Promenade René Coty	Raphael Coty AC2E Yogurt JPC Paradisias SARL Carmen	56 57 70 51 58	31/08/2017	2 400 000		256 921	2 656 921
PARIS	75005	10 bis avenue des Gobelins	Ambre Sucré	28	08/09/2017	380 000		43 967	423 967
TOURS	37000	19 rue Nationale	La Boîte à Livres	994	09/11/2017	1 500 000	3 031	172 425	1 675 456
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	176-178 Boulevard Jean Jaurès-3-5 rue Carnot	Pharmacie de l'Amicale	252	29/12/2017	3 900 000		417 700	4 308 125
MENTON	65000	13 avenue Félix Faure	Gastronome	56	22/03/2018	250 000		37 100	287 100
CANNES	64000	14 rue du Commandant André	Sportwear Company SPA	127	10/04/2018	1 650 000	18 259	178 875	1 847 134
PARIS	75003	53 BD Saint Martin	SARL le Marigny	103	25/05/2018	800 000		118 500	917 347
NANTES	44000	4 rue de Feltre	Encadrim	59	31/05/2018	520 000		73 241	593 241
RENNES	35000	1 rue le Bastard	Devred	146	31/05/2018	1 500 000		181 912	1 678 814
PARIS	75009	9 rue du faubourg Poissonnière	Andrea 3	53	04/07/2018	485 000		68 030	553 030
CANNES	64000	29 Rue Meynadier	Claire's France	168	05/07/2018	950 000	3 367	106 800	1 060 167
NANTES	44000	3 rue de la Fosse	Yohann Renaud (ETEM)	84	09/07/2018	440 000		37 300	475 541
PARIS	75006	26 rue de la Reynie	New Tabac de la Reynie	38	06/07/2018	560 000		48 100	608 100
ANNÉCY	74000	1 rue de l'annexion-10 rue royale	Armand Thierry	111	02/08/2018	1 303 800		94 809	1 398 609
CLERMONT FERRAND	63000	20 Avenue du 11 Novembre	Sabri	86	30/10/2018	430 000		33 389	460 888

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
GRENOBLE	38000	2 rue Saint-Jacques	United Amico	111	30/10/2018	290 000		22 511	310 833
LYON	69005	16 rue Lainerie	The Smoking Dog Meurette	83 125	21/12/2018	825 000		64 200	889 571
MONTPELLIER	34000	5 rue de la Loge	F2BLM	33	05/03/2019	641 000		52 388	693 388
PARIS	75016	50 rue d'Auteuil	Davimar	55	11/04/2019	1 030 000		82 568	1 112 568
CANNES	06400	81 rue Félix Faure	Osa Lou Baou	69	23/05/2019	830 000		93 840	923 840
CANNES	06400	17 rue des Etats Unis	Clara	91	14/05/2019	1 450 000		156 474	1 606 474
LYON	69007	26 cours Gambetta	Merabet Mohamed Scitem-Liberty-Phone Capital Phone Libre	91 61 86 102	06/06/2019	590 000		46 971	636 971
PARIS	75004	11 rue des Francs Bourgeois	Le Parfumeur	6	18/06/2019	318 000		25 295	343 295
PARIS	75008	29 rue Boissy d'Anglas	Laguiole galerie	134	30/07/2019	1 820 000		220 384	2 040 384
AIX EN PROVENCE	13100	41 rue d'Italie	Nicolas	76	23/09/2019	550 000		70 630	620 629
BORDEAUX	33000	99 rue Sainte Catherine / 57rue du Loup	Cariboo Libre	197 14	22/10/2019	1 800 000		191 725	1 991 725
LEVALLOIS PERRET	92300	46 rue du Président Wilson	Kookai	62	21/11/2019	1 190 000		151 631	1 341 631
PARIS	75014	3 avenue du Général Leclerc	Les Oliviers	86	08/01/2020	725 000,00		93 750	818 750
LYON	69007	6 place Gabriel Peri	Mc Donald's	290	07/02/2020	1 000 000,00		124 801	1 124 801
AIX EN PROVENCE	13100	11 bis-13 rue Marius Reinaud / 3 rue Monclar	Solune	64	15/09/2020	1 050 000,00		135 690	1 185 690
PARIS	75015	29 bld Garibaldi / 50 av de Séjour / 20 rue Chasseloup Laubat	L'art du Bouquet	28	11/12/2020	290 000,00	9 791	24 300	324 091
PARIS	75006	37 rue de Vaugirard	DRIC	39	31/03/2021	380 000,00		35 500,00	415 500
PARIS	75015	2 rue Mademoiselle	Kimchi	119	25/06/2021	550 000,00		69 118	619 118
PARIS	75006	114 boulevard St Germain	Carrefour Proximité France	133	25/06/2021	1 075 000,00		135 742	1 210 742
LYON	69001	10 rue Constantine	Piano Baruth	142	28/10/2021	480 000,00		34 572	514 572
LYON	69002	46 rue Auguste Comte	Galerie Desire	53	26/10/2021	310 000,00		35 772	345 772
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	Garel SAS	105	25/11/2021	1 250 000,00		92 750	1 342 750
AIX EN PROVENCE	13100	11 bis rue de la Glacière	Alineo	58	22/12/2021	1 110 000,00		151 700	1 261 700
PARIS	75011	93 avenue Philippe Auguste	MB Laverie	25	26/11/2021	220 000,00		31 700	251 700
LYON	69002	24 rue Sainte-Hélène	Laboratoires biologie végétale Yves Rocher	83	01/06/2022	675 000,00		48 500	723 500
PARIS	75005	14 rue Monge - 40 rue des Bernardins	Boulangerie Kayser	204	22/06/2022	1 400 000,00		121 134	1 521 134
PARIS	75018	82 rue Ordener / 1 rue du Poteau	Finca La Campina	13	23/09/2022	450 000,00		34 420	484 420,41
PARIS	75006	46 boulevard St Michel	Libre	72	23/09/2022	775 000,00		59 280	834 280
BIARRITZ	64200	2 rue Mazagran / 4 passage Bellevue	Marionnaud Lafayette	203	27/09/2022	1 800 000,00		245 600	2 045 600
Total				17 298		105 052 446	155 715	10 468 113	115 676 274

1

2

3

4

5

6

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale

3

1

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI Immorente 2 clôturé le 31 décembre 2022.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 3 mars 2022, le 31 mai 2022, le 20 octobre 2022 puis le 3 mars 2023 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'ensemble du Conseil a été tenu régulièrement informé par la Société de Gestion des acquisitions effectuées ou en cours ainsi que de l'évolution des indicateurs de performance.

Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant l'évolution du capital, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et les perspectives 2023.

À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. La qualité du patrimoine de votre SCPI et ses performances financières sont là pour en témoigner. La réouverture en capital variable a eu lieu en date du 1er juin 2022 et a générée une collecte brute de 5,9 M€ tout en offrant une nouvelle liquidité aux associés.

Au cours de l'exercice 2022, les actions de la gestion ont permis de relouer cinq surfaces commerciales de centre-ville et de renouveler un bail pour un total de loyers annuels obtenus de 285 K€ au titre de ces opérations locatives (en nette hausse de 27 % par rapport aux loyers précédents). En matière d'investissements, Immorente 2 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^{ème}, 6^{ème} et 18^{ème}), Lyon (69) et Biarritz (64).

Les comptes sociaux de la SCPI Immorente 2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil qui les approuve sans réserve.

Le résultat de l'exercice 2022 de 4 085 549 € a permis à la Société de Gestion de distribuer aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 14,04 € par part. Rapporté au prix de souscription à la réouverture en capital variable en juin 2022, le dividende procure un rendement brut de 4,39 %, en forte progression par rapport à l'exercice précédent (3,59 %) et démontre la capacité de la SCPI Immorente 2 d'ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau élevé.

On observe à périmètre constant, une légère baisse des valeurs d'expertises de -0,7 % par rapport à 2021. La valeur de reconstitution par part est également en baisse limitée de -1,0 % à 328,21 € contre 331,61 € à fin 2021.

Enfin, votre Conseil a eu connaissance et a approuvé les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, lesquelles sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Pour conclure, nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Philippe OUANSON

Président du Conseil de Surveillance

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022)

4

4.1 Rapport général du commissaire aux
comptes

54

4.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées

56

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022)

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 Rapport général du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE 2 - S.C.P.I.,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMORENTE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

1

2

3

4

5

6

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022)

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1

2

3

4

5

6

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 3 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022)

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE 2,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la société de gestion SOFIDY

Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, votre société verse à SOFIDY :

- Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % hors taxes :
 - des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
 - des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé en charges un montant de 582 644 € hors taxes.

- Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse.

Au cours de l'exercice 2022, un montant de 599 947 € hors taxes a été prélevé à ce titre sur la prime d'émission.

- Au titre de la cession des parts sociales :

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra 5 % hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.

- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune rémunération n'est supportée par votre société à ce titre.

- Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrage égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier,

- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),

- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier : du prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrage à la Société de Gestion sont exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

En l'absence d'arbitrage intervenu en 2022, votre société n'a pas enregistré de commission à ce titre.

Paris La Défense, le 3 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

1

2

3

4

5

6

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

5

5.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale ordinaire

58

1

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

2

3

4

5

6

5.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit :

Résultat net comptable de l'exercice 2022	4 085 549,19 €
Report à nouveau des exercices antérieurs	3 832 614,13 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	7 918 163,32 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 4 199 848,52 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 718 314,80 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 14,04 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, d'un montant de 12,65 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021. La prime d'émission prélevée pour reconstituer le report à nouveau par part ressort ainsi à 79 801,86 €, portant le report à nouveau à 3 798 116,66 €.

Elle autorise également la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, d'un montant de 12,28 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI IMMORENTE 2 au 31 décembre 2022, à savoir :

- valeur comptable : 69 418 192,08 €, soit 224,43 € par part ;
- valeur de réalisation : 82 838 608,70 €, soit 267,82 € par part ;
- valeur de reconstitution : 101 519 374,28 €, soit 328,21 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des "plus ou moins-value réalisées sur les cessions d'immeubles" dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 70 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 15 des statuts. Etant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance constitués de M. Olivier BLICQ et M. Philippe OUANSON arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- M. Laurent BOUSQUET.
- M. David BRICE.

Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- M. Olivier BLICQ
- M. Philippe OUANSON

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2023, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

1

2

3

4

5

6

Rapport périodique SFDR

6

Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Le produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

 Oui Non

Il promouvait **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 60 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif social.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier du respect de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds IMMORENTE2 a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier chacune d'elles.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année N	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	342 kWh _{EF} /m ²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 7,5 % de données réelles ; 92,5 % de données estimées (Calculée sur 100 % des actifs en valeur)
Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds	15 kgCO ₂ eq/m ² /an	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 7,5 % données réelles ; 92,5 % données estimées (Calculée sur 100 % des actifs en valeur)
Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500 m d'une ligne de transports.	94,0 %	Méthode de calcul : Part des actifs en commerce de proximité (en valeur) divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles (Calculée sur 38 % des actifs en valeur)

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

Afin de mesurer l'atteinte ces caractéristiques environnementales/sociales qu'a choisi le fonds IMMORENTE 2, trois indicateurs de suivi sont mis en place :

- L'intensité énergétique en kWhEF/m², sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ; et
- Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500 m d'une ligne de transports.

De plus, le produit financier s'est fixé un objectif d'investissement durable, il réalisera au minimum 60 % d'investissements dans des commerces de proximité (objectif social).

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissements durables du fonds ont été précisés ci-dessus.

Sur l'exercice 2022, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	Année 2022	Objectif	Source & Méthodologie
Objectif d'investissement	94,0 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité et qui respecte les principes DNSH divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
Part des actifs (en surface) désignés comme des commerces de proximité			Source de données : 100 % de données réelles (Calculée sur 38 % des actifs en valeur)

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

IMMORENTE2 met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds IMMORENTE2, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire. Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer la réalisation de l'objectif d'investissement durable, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives, via des indicateurs comme :

- Performance énergétique de l'actif
- Emissions de gaz à effet de serre
- Typologie de commerce et proximité aux transports en commun

Une fois les actifs inclus dans le fonds IMMORENTE2, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

En complément des deux indicateurs obligatoires, le fonds IMMORENTE2 a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

Incidence négative sur la durabilité	Unité	Exercice N	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 % Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds Source de données : 100 % données réelles (Calculée sur 38 % des actifs en valeur)
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	98,5 % Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles (Calculée sur 38 % des actifs en valeur)
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO ₂ eq/m ² .an), Scope 1, 2 et 3	15 kgCO ₂ eq/m ² Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 7,5 % données réelles ; 92,5 % données estimées (Calculée sur 38 % des actifs en valeur)
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{EP} /m ²	342 kWh _{EP} /m ² Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 7,5 % données réelles ; 92,5 % données estimées (Calculée sur 38 % des actifs en valeur)

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

1

Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

2

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non concerné.

3

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives est réalisée dans le cadre d'un investissement durable du fonds IMMORENTE2.

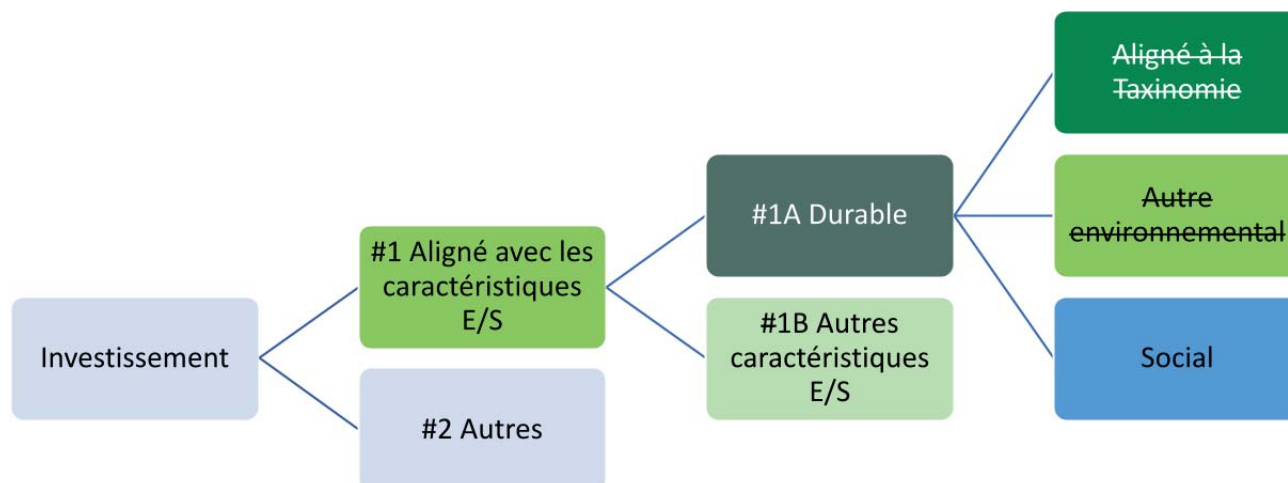
La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

5

6

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100 % des actifs du fonds

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0 % des actifs du fonds.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- 40 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 60 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 0 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 100 % ont un objectif social.

Les indicateurs reportés sur l'exercice « N » apparaissent dans ce même tableau.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
rue Mazagran - Biarritz (64)	CCV	1,5 %	France
rue Monge - Paris (5 ^{ème})	CCV	1,2 %	France
boulevard Saint-Michel - Paris (6 ^{ème})	CCV	0,7 %	France
rue Sainte-Hélène - Lyon (69)	CCV	0,6 %	France

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice N ont été dans les secteurs suivants :

- 100 % en murs de commerces.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

L'alignement avec la Taxinomie Européenne se décline selon les 3 indicateurs financiers :

- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de Chiffre d'Affaires ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de CAPEX
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de OPEX

Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier avec la Taxinomie.

La description des critères taxinomiques pour les activités principales dans le secteur de l'immobilier (7.1 Construction, 7.2 Rénovation et 7.7 Acquisition et Propriété) a été précisée dans le paragraphe 2.1 Calcul des indicateurs taxinomiques à l'échelle de chaque fonds, [Cadre juridique](#).

Le calcul des trois indicateurs taxinomiques est réalisé via l'outil de reporting développé et utilisé en interne par les équipes.

Le fonds IMMORENTE2 vise à investir à minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.

- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds IMMORENTE2 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes a été de :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds IMMORENTE2 n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif environnemental.

Par nature, le fonds dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification du fonds IMMORENTE2 sa contribution substantielle à ces enjeux.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

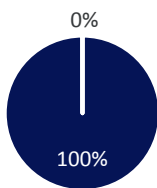
Pour rappel, l'objectif d'investissement durable sur le plan social était d'avoir 60 % d'investissements du fonds dans des commerces de proximité.

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

Ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social sur l'exercice 2022 est de : 94 % (Pourcentage des actifs en ligne avec l'objectif du fonds au 31/12/2022)

Alignement avec la Taxinomie des investissements, incluant les obligations souveraines



- Aligné sur la taxinomie hors gaz fossile et nucléaire
- Non aligné sur la taxinomie
- Aligné sur la taxinomie : Gaz fossile
- Aligné sur la taxinomie : Nucléaire

Alignement avec la Taxinomie des investissements, hors obligations souveraines



- Aligné sur la taxinomie hors gaz fossile et nucléaire
- Non aligné sur la taxinomie
- Aligné sur la taxinomie : Gaz fossile
- Aligné sur la taxinomie : Nucléaire

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone

1

Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

2

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0 %).

4

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Dans le processus d'investissement du fonds IMMORENTE2, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'intensité énergétique en kWhEF/m2, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ; et
- Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500 m d'une ligne de transports.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

5

6

Le fonds IMMORENTE2 s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « *Taxinomie Européenne* ».

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Pas d'indice de référence désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Softidy

ÉPARGNER - INVESTIR



SOFDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Evry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : softdy@softdy.com
softdy.com