

# IMMORENTE2

SCPI de murs de commerces

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



# RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2021**



## ÉDITORIAL

“ *Un dividende 2021 en hausse significative suite à des bonnes performances et des perspectives favorables* ”

Chers associés,

En raison de fondamentaux solides et d'un patrimoine de grande qualité positionné au cœur de grandes métropoles, IMMORENTE 2 a pu profiter de la levée progressive des restrictions sanitaires au cours de l'année 2021, de la réouverture complète des commerces et du rebond de la consommation des ménages.

Grâce au modèle de gestion immobilière intégré de SOFIDY, et de son expérience de plus de trente ans dans la gestion d'actifs au contact constant avec les locataires, l'organisation a permis le maintien d'un taux d'occupation financier élevé (95,9 % avec seulement cinq actifs vacants à date) et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2021 de 94,2 % à date. Ces seuls indicateurs témoignent de la bonne performance opérationnelle d'IMMORENTE 2.

Les valeurs d'expertise affichent une hausse de +1,5 % sur un an, ce qui atteste de la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI. En conséquence, la valeur de reconstitution par part est en progression de +2,2 % sur l'année écoulée (à 331,61 € fin 2021 contre 324,43 € fin 2020).

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent une distribution annuelle de dividendes de 10,92 € par part (en hausse de +21 % par rapport à 2020) tout en continuant à doter le report à nouveau. Ce dernier ressort en montant annualisé à 12,65 € par part, représentant plus d'un an de distribution.

En matière d'investissements, votre SCPI a maintenu un rythme d'acquisition soutenu avec des nouveaux projets s'inscrivant dans la stratégie d'IMMORENTE 2 qui vise une valorisation des actifs sur le long terme. Votre SCPI a investi dans les murs de huit commerces dans des rues à forte densité commerciale situées à Paris (6<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup>), Lyon (69) et Aix-en-Provence (13), pour un volume de 5,9 M€ et une rentabilité immédiate moyenne de 3,4 %. Ces actifs présentent des potentiels importants de revalorisation des loyers.

Les niveaux de trésorerie et d'endettement vont permettre à votre SCPI de capter des nouvelles opportunités tout en restant disciplinée sur l'emplacement des actifs et les niveaux de loyers. A ce titre, un premier investissement a été engagé en 2022 en vue d'acquérir les murs d'une boutique située au cœur du 5<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

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 rebond de la consommation et de l'attrait du commerces de proximité.

Compte tenu d'une bonne dynamique opérationnelle et d'un contexte économique plutôt favorable, la Société de Gestion considère que les conditions de marché sont désormais réunies pour transformer la société en SCPI à capital variable conformément à la décision prise lors de l'AG du 10 juin 2020.

# SOMMAIRE

- ▶ **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE** **5**
- ▶ **IMMORENTE 2 EN UN COUP D'ŒIL** **6**

## 1

### **RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021** **9**

1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10
2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	12
3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	14
4	GESTION LOCATIVE .....	17
5	GESTION IMMOBILIÈRE .....	18
6	DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE) .....	19
7	RÉSULTATS FINANCIERS .....	22
8	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	26
9	FISCALITÉ .....	27
10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL .....	28
11	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	29
12	PERSPECTIVES .....	30
13	ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE .....	30
14	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRE .....	30

## 2

### **RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021** **31**

1	ÉTAT DU PATRIMOINE .....	32
2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	33
3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN .....	33
4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	34
5	ANNEXE AUX COMPTES .....	36
6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 .....	40

## 3

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** **45**

## 4

### **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021)** **47**

1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	48
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	50

## 5

### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE** **51**

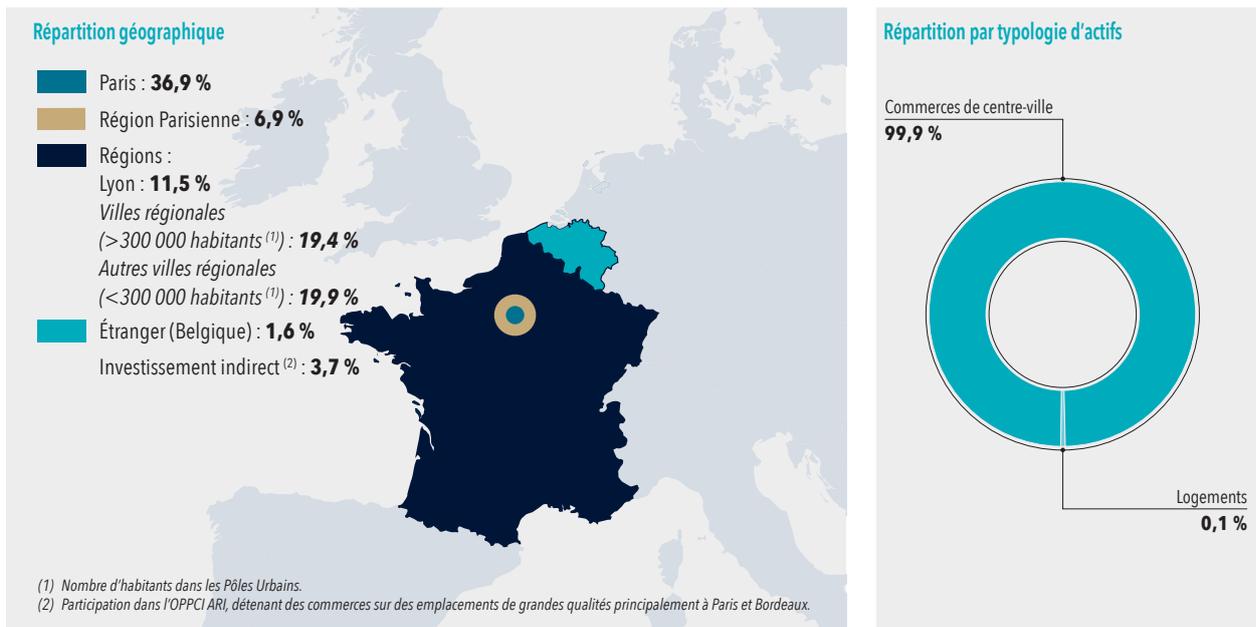
1	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE .....	52
2	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE .....	54

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	Au 31/12/2021 IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe. Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. IMMORENTE 2 vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.
	<p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N°20-21 du 27 novembre 2020</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 2021	<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'œil

## ► Composition du patrimoine à fin 2021 (en % des valeurs vénale Hors droits)



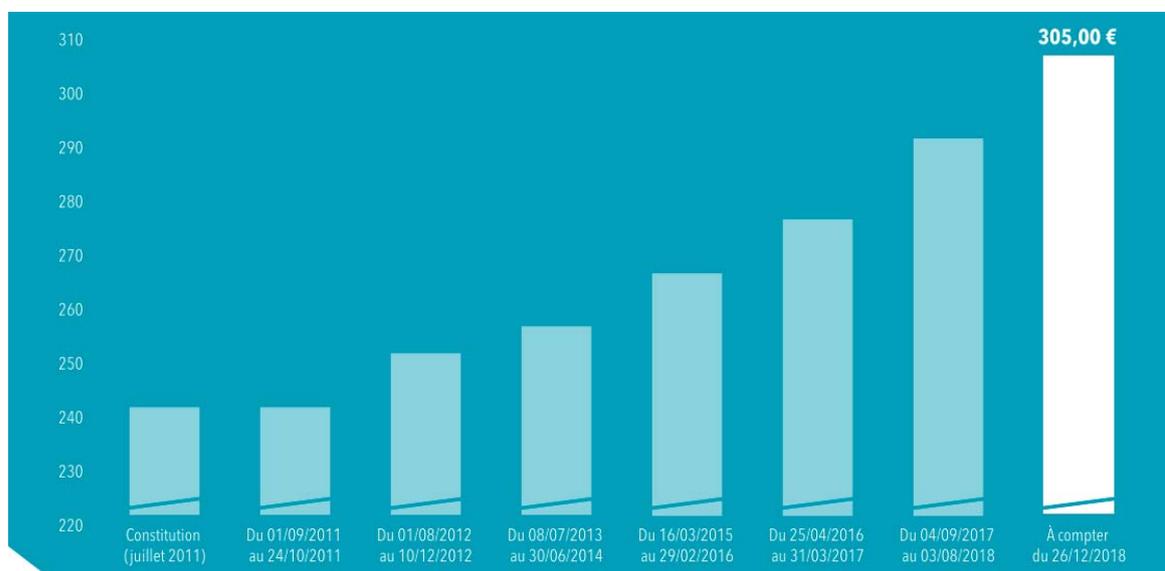
## ► Chiffres-clés 2021



(1) Déterminé par le rapport entre : dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'aspim portant sur les indicateurs de performance.

(2) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'aspim - voir section 1.4.1 "taux d'occupation"

## ► Historique du prix de souscription de la part



## COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31.12.2021		31.12.2020	
	Global	Par part <sup>(1)</sup>	Global	Par part <sup>(1)</sup>
Produit	6 845 308		6 079 174	
<i>dont loyers</i>	5 161 856		4 964 534	
Charges	3 291 493		3 064 568	
Résultat	3 553 815	11,73	3 014 606	10,00
Bénéfice distribuable	7 137 672		6 293 486	
Dividende	3 305 058	10,92	2 709 629	9,00

## CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	60 600 000		60 600 000	
Total des capitaux propres	68 249 265		68 601 552	
Dettes bancaires	33 973 519		34 869 371	
Nombre de parts	303 000		303 000	
Nombre d'associés	653		632	
Capitalisation <sup>(2)</sup>	92 415 000		92 415 000	
Prix de souscription <sup>(3)</sup>		305,00		305,00

## PATRIMOINE

Valeur vénale du patrimoine	117 569 989	388,02	110 409 656	364,39
Valeur comptable	68 249 265	225,25	68 601 552	226,41
Valeur de réalisation	82 215 825	271,34	80 758 466	266,53
Valeur de reconstitution	100 478 784	331,61	98 300 840	324,43
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	16 721 m <sup>2</sup>		16 047 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation (%) <sup>(4)</sup>	95,88 %		97,56 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2021 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2021 pour les autres données

(2) Sur la base du dernier prix de souscription (305 €)

(3) Dernier prix de souscription connu au 31 décembre

(4) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'aspim - voir section 1.4.1 "taux d'occupation"

## MARCHÉ DES PARTS

	2021	2020
Nombre de parts échangées sur l'exercice	0	0
Dernier prix de souscription au 31 décembre	305,00	305,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice <sup>(5)</sup>	303,92	303,87
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 0,02 %	- 0,37 %
Taux de distribution <sup>(6)</sup>	3,59 %	2,95 %
Rendement global immobilier <sup>(7)</sup>	5,40 %	6,09 %

(5) Le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

(6) Déterminé par le rapport entre : dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'aspim portant sur les indicateurs de performance.

(7) Somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'aspim portant sur les indicateurs de performance.





Rue de la République - Avignon (84)

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10	1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	26
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	12	1.9 FISCALITÉ .....	27
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	14	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL .....	28
1.4 GESTION LOCATIVE .....	17	1.11 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	29
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE .....	18	1.12 PERSPECTIVES .....	30
1.6 DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE) .....	19	1.13 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE .....	30
1.7 RÉSULTATS FINANCIERS .....	22	1.14 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRE .....	30

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### ► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fortement rebondi en 2021 pour atteindre +5,2 % après la récession historique de l'année 2020 (-6,8 %) qui avait été marquée par la propagation de la pandémie de la COVID-19. L'économie européenne a bénéficié en 2021 de l'intensification des campagnes de vaccination et de l'amélioration progressive de la situation sanitaire, ainsi que de plans budgétaires de soutien massifs à l'économie. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, le rebond est ainsi plus important en France (+7,0 %), en Italie (+6,2 %) et en Espagne (+4,6 %) qu'en Allemagne (+2,7 %) dont l'économie, sensible au commerce extérieur, reste impactée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En France, la croissance du PIB s'établit à +7,0 % au global sur l'année 2021 après -8,0 % en 2020 (source INSEE). Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Sur l'année 2021, la croissance du PIB a été portée par une contribution de toutes ses composantes. La consommation des ménages a ainsi progressé de +4,8 % bénéficiant des levées progressives des restrictions sanitaires.

L'investissement des entreprises est également en forte progression de +12,2 % sur 2021 tiré notamment par le secteur des services. Le commerce extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à ceux de 2019.

Dans ce contexte de rebond, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 7,1 % de la population active à fin 2021 (source INSEE), son plus bas niveau depuis 2008, contre 8,0 % un an auparavant. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire positif avec 648 200 créations nettes en 2021 contre 360 500 destructions nettes en 2020.

Après la forte récession de 2020 et l'important rebond de 2021, la croissance économique devrait poursuivre en 2022 sa tendance de normalisation et devrait être soutenue par les effets des plans budgétaires de relance et par le déblocage progressif des réserves d'épargne constituées pendant la pandémie. Le rythme de cette croissance reste toutefois incertain dans un contexte de nette reprise de l'inflation en fin d'année.

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de reprise économique, les taux directeurs de la zone euro sont restés à leurs planchers historiques. La Banque Centrale Européenne a maintenu, sur l'année 2021, son principal taux de refinancement des banques à 0 % et son taux de dépôt des liquidités des banques à -0,5 %, poursuivant ainsi sa politique monétaire très accommodante permettant de soutenir la reprise de l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,54 % fin 2020 à -0,57 % fin 2021 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui repassent en territoire positif en fin d'année évoluant de -0,34 % fin 2020 à +0,20 % fin 2021.

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2021

Après une année 2020 marquée par l'arrivée de la pandémie de Covid-19 en Europe, l'année 2021 a connu une nette reprise des investissements en immobilier commercial avec un montant total investi de 272,7 milliards d'euros (source BNP Real Estate), en progression de +15 % par rapport à l'année précédente et en ligne avec les niveaux record d'avant la crise sanitaire. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 67,0 milliards d'euros (+21 % par rapport à 2020) et 64,1 milliards d'euros (+7 % par rapport à 2020).

#### COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 35 % par rapport à 2020 avec un nombre limité de grandes transactions, témoignant ainsi de la prudence des investisseurs sur cette classe d'actif à l'issue de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2nd semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 1,0 milliard environ au 1er semestre.

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8 % par rapport à l'année précédente malgré une accélération des transactions en fin d'année. L'année 2021 est marquée par des évolutions contrastées selon les classes d'actifs, les montants investis en immobilier de bureaux et de commerces ont ainsi ralenti alors que le marché des actifs industriels et de la logistique a poursuivi son essor.

Les transactions en commerces de périphérie et notamment les retail parks ont été plus dynamique cette année avec 1,4 milliard d'euros investis (notamment l'acquisition de Rives d'Arçin près de Bordeaux par un fonds géré par Sofidy ou de Chasse Sud en Isère par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate), en comparaison des transactions en centres commerciaux ou encore en pieds d'immeuble.

Les taux de rendement pour les actifs prime à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les centres commerciaux prime. Les taux des meilleurs retail park prime en France restent stables à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2021 avec des ventes en ligne atteignant 129 milliards d'euros, en hausse de +15,1 % par rapport à 2020 (source Fédération du E-commerce). Cette croissance est notamment portée par le rattrapage des activités de

voyages et de loisirs suite aux allègements de restrictions sanitaires. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce représente 14,1 % du commerce de détail contre 13,4 % l'an dernier.

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)**  
« Nicolas »

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.

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## ▶ 1.2.1 Évolution du capital

Il n'y a pas eu d'augmentation de capital au cours de l'année 2021. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	27/07/11	760 000 €	912 000 €	3 800	9	91 200 €	240 €
1 <sup>ère</sup> augmentation de capital	du 1 <sup>er</sup> septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	30 000	59	720 000 €	240 €
2 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 1 <sup>er</sup> août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	28 700	130	717 500 €	250 €
3 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 8 juillet 2013 au 30 juin 2014	9 088 200 €	11 587 455 €	45 441	263	1 158 746 €	255 €
4 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 16 mars 2015 au 12 février 2016	8 011 800 €	10 615 635 €	40 059	324	1 061 564 €	265 €
5 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 25 avril 2016 au 31 mars 2017	9 900 000 €	13 612 500 €	49 500	401	1 361 250 €	275 €
6 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 4 septembre 2017 au 3 août 2018	9 573 800 €	13 882 010 €	47 869	490	1 388 201 €	290 €
7 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 26 décembre 2018 au 13 décembre 2019	11 526 200 €	17 577 455 €	57 631	607	1 757 746 €	305 €**
<b>SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>		<b>60 600 000 €</b>	<b>82 562 055 €</b>	<b>303 000</b>	<b>653*</b>	<b>8 256 206 €</b>	<b>305 €**</b>

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

(\*\*) Ce prix correspond au dernier prix de souscription

Parmi les 653 associés au 31 décembre 2021, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) détenant des parts d'IMMORENTE 2 en unités de comptes, et une caisse de retraite (C.A.R.P.V), représentent 42,6 % du capital.

## HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



## ► 1.2.2 Marché secondaire

### CONFRONTATION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il n'y a eu aucune confrontation au cours de l'exercice 2021.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'année 2021, 1 290 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### FLUIDITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

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 <sup>er</sup> 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 €
<b>2021</b>	<b>0</b>	<b>1 290</b>	<b>0,43 %</b>	<b>0,43 %</b>	<b>1 mois</b>	<b>0</b>	<b>1 533 €</b>

\* 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 »

## 1.3 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, dans les métropoles régionales attractives et, à titre accessoire, à l'étranger.

Au cours de l'année 2021, la SCPI a investi dans plusieurs actifs répondant à ces critères pour un prix de revient de 5 963 K€ frais inclus, soit :

- les murs d'un supermarché Carrefour Market situé boulevard Saint-Germain à Paris (6<sup>ème</sup>), pour un prix de revient de 1 211 K€ ;
- les murs d'un restaurant japonais situé rue Mademoiselle à Paris (15<sup>ème</sup>) dans le quartier dynamique de la rue du Commerce pour un prix de revient de 619 K€ ;

- les murs d'un salon de coiffure situé rue Vaugirard à Paris (6<sup>ème</sup>), pour un prix de revient de 416 K€ ;
- les murs d'une laverie située à Paris (11<sup>ème</sup>) dans le quartier Charonne pour un prix de revient de 252 K€ ;
- les murs de trois commerces situés à Lyon (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> arrondissements) sur des axes à forte densité commerciale, pour un prix de revient de 2 204 K€ ;
- les murs d'un commerce de prêt-à-porter situé dans le coeur historique d'Aix-en-Provence (13), pour un prix de revient de 1 262 K€.

L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 3,4 %, en ligne avec la qualité et le potentiel de valorisation des actifs concernés.

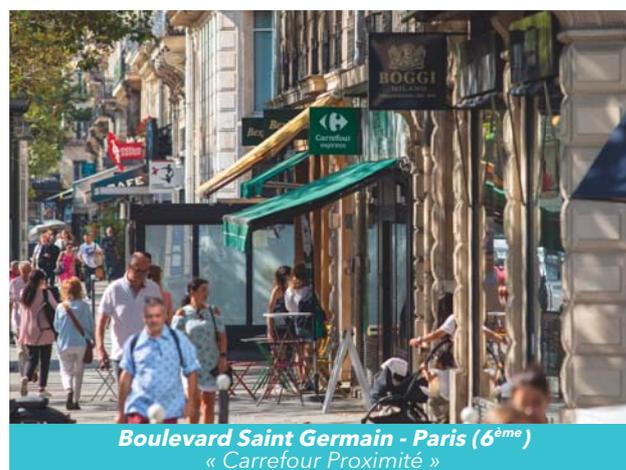
Investissements réalisés au cours de l'exercice :

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	37 rue Vaugirard - Paris (6 <sup>ème</sup> )	DRJC / Salon de coiffure	39 m <sup>2</sup>	416 K€	31/03/2021
CCV	2 rue Mademoiselle - Paris (15 <sup>ème</sup> )	Kimchi / Restaurant	119 m <sup>2</sup>	619 K€	25/06/2021
CCV	114 boulevard St-Germain - Paris (6 <sup>ème</sup> )	Carrefour / Supermarché	133 m <sup>2</sup>	1 211 K€	28/10/2021
CCV	10 rue Constantine - Lyon (69)	Piano Baruth / Magasin spécialisé	142 m <sup>2</sup>	515 K€	26/10/2021
CCV	46 rue Auguste Comte - Lyon (69)	Galerie Desire / Equipement de la maison	53 m <sup>2</sup>	346 K€	25/11/2021
CCV	99 rue du Président Edouard Herriot - Lyon (69)	Garel / Bijouterie	105 m <sup>2</sup>	1 343 K€	26/11/2021
CCV	93 avenue Philippe Auguste - Paris (11 <sup>ème</sup> )	MB Laverie / Pressing	25 m <sup>2</sup>	252 K€	22/12/2021
CCV	11 bis rue de la Glacière - Aix-en-Provence (13)	Alineo (Cop Copine) / Prêt-à-porter	58 m <sup>2</sup>	1 262 K€	
<b>TOTAL</b>			<b>674 m<sup>2</sup></b>	<b>5 963 K€</b>	

(1) CCV : Commerce de centre-ville



Rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence  
« Berenice »



Boulevard Saint Germain - Paris (6<sup>ème</sup>)  
« Carrefour Proximité »

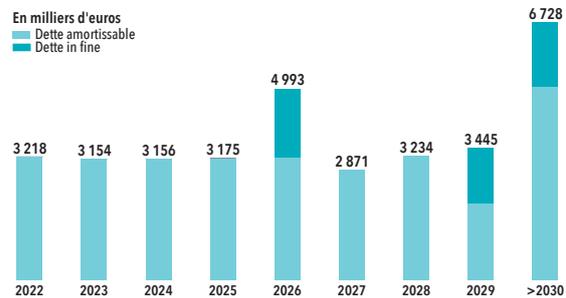
### 1.3.2 Financements bancaires

Les investissements de 2021 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 2 240 K€ sur des durées de 10 ou 15 ans à taux fixe (entre 0,97 % et 1,45 %).

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élevait à 33 973 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,92 % en 2021 (contre 2,09 % en 2020) et son coût instantané au 31 décembre 2021 s'établit à 1,95 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 28,9 % au 31 décembre 2021 contre 31,6 % au 31 décembre 2020 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 11 mois et sa durée de 5 ans et 4 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 89,5 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de huit banques distinctes.

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2021 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 au 31 décembre 2021 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 1,39.

<sup>(1)</sup> La durée de vie moyenne ou durée 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.

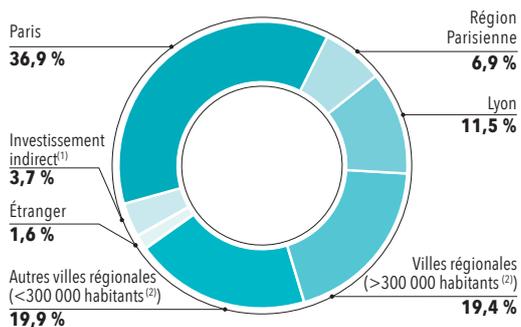
<sup>(2)</sup> L'effet de levier d'IMMORENTE 2 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon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

### 1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2021

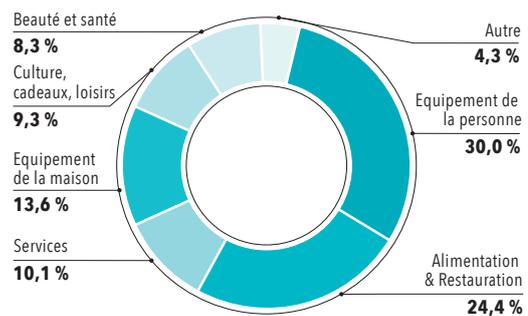
#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021, le patrimoine d'IMMORENTE 2, constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville (à l'exception d'un logement de 13 m<sup>2</sup> situé avenue de Versailles à Paris 16<sup>ème</sup>), se décompose de la manière suivante :

#### Par répartition géographique



#### Par type d'activité des locataires



<sup>(1)</sup> Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grande qualité principalement à Paris et Bordeaux.

<sup>(2)</sup> Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

<sup>(3)</sup> Cf paragraphe 1.8.1 "Valeur du patrimoine".

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

## COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2021	TOTAL 2020
Paris	36,8%	0,1%	36,9%	36,4%
Région Parisienne	6,9%		6,9%	7,3%
<b>SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE</b>	<b>43,7%</b>	<b>0,1%</b>	<b>43,8%</b>	<b>43,7%</b>
Lyon	11,5%		11,5%	10,3%
Rouen	4,1%		4,1%	4,2%
Rennes	2,8%		2,8%	3,0%
Bordeaux	3,4%		3,4%	3,6%
Nantes	1,8%		1,8%	1,8%
Toulouse	1,6%		1,6%	1,7%
Autres villes régionales (> 300 000 habitants)	5,7%		5,7%	6,1%
<b>SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS <sup>(1)</sup></b>	<b>30,9%</b>		<b>30,9%</b>	<b>30,7%</b>
Cannes	6,1%		6,1%	6,5%
Saint-Raphaël	2,4%		2,4%	2,5%
Aix-en-Provence	2,4%		2,4%	1,5%
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	9,0%		9,0%	9,5%
<b>SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS <sup>(1)</sup></b>	<b>19,9%</b>		<b>19,9%</b>	<b>20,0%</b>
Étranger	1,6%		1,6%	1,7%
Investissements indirects <sup>(2)</sup>	3,7%		3,7%	3,8%
<b>TOTAL</b>	<b>99,9%</b>	<b>0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(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 2021 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2021	TOTAL 2020
Paris	3 462 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	3 475 m <sup>2</sup>	3 159 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	916 m <sup>2</sup>		916 m <sup>2</sup>	916 m <sup>2</sup>
Lyon	1 965 m <sup>2</sup>		1 965 m <sup>2</sup>	1 666 m <sup>2</sup>
Ville régionales (> 300 000 habitants)	4 781 m <sup>2</sup>		4 781 m <sup>2</sup>	4 781 m <sup>2</sup>
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	4 762 m <sup>2</sup>		4 762 m <sup>2</sup>	4 704 m <sup>2</sup>
Étranger	822 m <sup>2</sup>		822 m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>16 708 m<sup>2</sup></b>	<b>13 m<sup>2</sup></b>	<b>16 721 m<sup>2</sup></b>	<b>16 047 m<sup>2</sup></b>

## AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 5 978 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2021 contre 5 894 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2020.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 764 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2021 contre 6 612 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020.



Rue Vaugirard - Paris (6<sup>ème</sup>)  
« DRJC - Salon de coiffure »

## 1.4 GESTION LOCATIVE

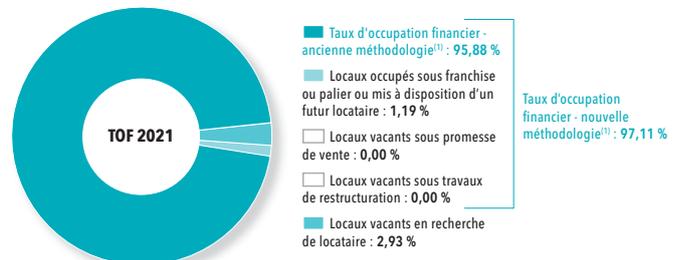
### ► 1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE 2 s'élève à 97,11 % (nouvelle méthode<sup>(1)</sup>) et à 95,88 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) sur l'exercice 2021 (contre 97,56 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) sur l'exercice 2020).

La vacance financière de 4,1 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) représente un manque à gagner locatif de 38 935 €.

Les actifs vacants au 31 décembre 2021 sont cinq commerces de centre-ville situés à Juan-les-Pins (06), Mons (Belgique), Paris (16<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissements) et Lyon (69) 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 SCPI, le taux d'occupation financier est désormais 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. Pour l'année 2021, nous présentons le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.



### ► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2021, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	7	597 m <sup>2</sup>	236 K€	250 K€
Relocations	5	682 m <sup>2</sup>	165 K€	164 K€
Déspecialisations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>1279 m<sup>2</sup></b>	<b>401 K€</b>	<b>414 K€</b>

Les actions de gestion locative menées en 2021 ont notamment permis :

- Un renouvellement de bail pour une surface commerciale à Cannes (06) rue des Etats-Unis à un loyer annuel de 61 k€, identique par rapport au loyer précédent.
- Deux renouvellements de baux à Rennes rue le Bastard (35) et Paris rue Legendre (17<sup>ème</sup>) portant sur un loyer total de 53,3 K€ (contre 50 K€ précédemment), soit une variation de +6,7 %.
- Un renouvellement de bail à un loyer annuel de 20 K€ à Marseille (13) rue Jean Mermoz, soit une hausse de +12 % par rapport au loyer précédent (17,9 K€).
- Un renouvellement de bail à un loyer annuel de 15 K€ à Menton (06) avenue Félix Faure, soit une hausse de +8 % par rapport au loyer précédent (13,9 K€).
- Une relocation d'une surface commerciale de 203 m<sup>2</sup> à Lyon (69) place de la Bourse à une animalerie pour un loyer annuel de 60,0 K€, en progression de +2 % par rapport au loyer précédent (58,9 K€).
- Une relocation d'une surface commerciale de 84 m<sup>2</sup> à Nantes (44) rue de la Fosse à un magasin d'alimentation pour un loyer annuel de 36,0 K€, en progression de +58 % par rapport au loyer précédent (22,8 K€).
- Une relocation de l'actif situé rue la Paroisse à Versailles (78) avec une grande marque de prêt-à-porter avec un loyer en progression de +5,8 % pour atteindre 33 K€ (31,2 K€ avant relocation).
- Une relocation d'une surface commerciale à Douai (59) place d'Armes de 324 m<sup>2</sup> vacante depuis trois ans à un restaurant pour un loyer annuel de 30,0 K€, en diminution de -36 % par rapport au loyer précédent (47,0 K€).
- Une relocation d'une surface d'habitation de 13 m<sup>2</sup> avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>) pour un loyer annuel de 5,3 K€, stable par rapport au loyer précédent.

### ► 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2021 s'établissent à 5,408 M€ contre 4,965 M€ en 2020.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 s'établi à 92,8 % à fin décembre 2021 et à 94,2 % à la date de rédaction du présent document.

## ▶ 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2021, 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.

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

### ▶ 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

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.

Au 31 décembre 2021, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision constituée au 31 décembre 2020</b>	<b>66 500 €</b>
- Reprise provision pour travaux non réalisés ou réaffectés en 2021	-
+ Nouvelle provision constituée en 2021	140 000 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2021	- 66 500 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>140 000 €</b>

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2021 au titre des gros entretiens concernent des travaux de ravalement de façade d'un immeuble situé rue Boissy d'Anglas à Paris (8<sup>ème</sup>) pour un montant de 33 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 183 K€ sur l'exercice 2021 ont concerné :

- des travaux réfection sur un immeuble avenue de Matignon à Paris (8<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) pour 10 K€ ;
- divers autres dépenses 47 K€ ;

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2021.

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)

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

### ► 1.6.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il représente 44 %<sup>(1)</sup> de la consommation énergétique devant le secteur des transports, et 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

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 en outre 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.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi, SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	<b>GOUVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE</b> 	<b>CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ</b> 	<b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b> 	<b>SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES</b> 
Engagements au niveau des fonds	Définition d'une politique d'investissement responsable (politique d'exclusion, détermination d'une notation ESG des nouveaux investissements et à terme de l'ensemble du patrimoine...)	Analyse et prise en compte des risques et opportunités liés au changement climatique et à l'impact sur la biodiversité	Participation au financement de l'économie réelle au travers des investissements et des actions de gestion immobilière, contribution à la création d'emplois et soutien de la consommation de proximité	Attention particulière portée à la transparence et à la communication régulière sur la performance extra-financière Implication des locataires dans la démarche ESG
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG  Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique  Contribution à la mesure de l'empreinte carbone des opérations du Groupe	Diversité et développement des talents comme levier de croissance  Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs	Mesure d'insertion des talents locaux  Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages  Renforcement de la politique d'achats responsables

Par ailleurs, le Groupe a signé en 2021 des « Science Based Targets », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris : SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme.

### ► 1.6.2 Gouvernance de la démarche ESG

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

**Le comité ESG du Groupe Tikehau** est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe.

**Un comité ESG de SOFIDY** a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusion mise en place par le Groupe et appliquée par Sofidy ;
- 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 leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

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 du patrimoine 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.

(1) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2020, <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

## ► 1.6.3 Mise en oeuvre pour IMMORENTE 2

### Politique d'investissement responsable

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers ;
- un objectif d'amélioration du score ESG des actifs du fonds dans le temps.

### Politique d'exclusion

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre 2021, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique <sup>(1)</sup> ;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif <sup>(2)</sup>.

Par ailleurs, le Groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessitent une attention particulière, voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

### Notation et progression ESG des actifs immobiliers

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition sur des critères extra-financiers. L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment.

Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition selon les trois catégories :

- Environnementale, tels que notamment les performances énergétiques et carbone ;
- Sociale, tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun ;
- Gouvernance, tels que notamment l'engagement des parties prenantes.

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion ont pour objectif d'identifier et de mettre en oeuvre des axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

En 2022, les critères ESG seront intégrés sur l'ensemble du patrimoine de SOFIDY, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance, permettant une amélioration continue de ces critères (démarche « **Best in progress** »).

Le fonds IMMORENTE 2 est un fonds classé Article 6 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dit « Disclosure ».

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## ► 1.6.4 Politique d'engagement des parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG.

### Collaborateurs de SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place et va poursuivre un plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

### Engagement des locataires

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes

quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux 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 parties 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.

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.

(2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana.

### Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations à l'Assemblée Générale ainsi que 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 des fonds gérés.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé l'intégralité de ses documents réglementaires et périodiques, à une association ou un organisme de protection de l'environnement afin de financer un programme d'agroforesterie et de reforestation (1€ versé = 1 arbre planté).

Dans ce cadre, SOFIDY a conclu en 2021 un partenariat avec EcoTree, en finançant l'achat de 1000 arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et de 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 prestataires

Les prestataires de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

En plus de la Charte fournisseur responsable, SOFIDY impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG afin d'assurer une meilleure prise en comptes des enjeux ESG

### Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à cette démarche. 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.



Rue des Francs-Bourgeois - Paris (4<sup>ème</sup>)  
« Le Parfumeur »

## 1.7 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2021 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

## ▶ 1.7.1 Résultats financiers par part

L'exercice 2021 affiche un résultat courant de 11,72 € par part, en hausse de +17,2 % par rapport à l'exercice 2020 (10,00 € par part), ce qui s'explique principalement par une réduction du niveau de trésorerie non investie, et par une réduction des provisions nettes sur créances impayées (-0,9 € par part) reflétant la bonne dynamique de recouvrement de certains locataires qui avaient été impactés par la crise sanitaire.

En Euros par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	18,57	99,4 %	18,38	99,8 %	17,82	99,1 %	16,79	97,8 %	17,28	98,5 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,12	0,6 %	0,19	0,1 %	0,17	0,9 %	0,37	2,2 %	0,27	1,5 %
Produits exceptionnels										
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>18,69</b>	<b>100,0 %</b>	<b>18,57</b>	<b>100,0 %</b>	<b>17,99</b>	<b>100,0 %</b>	<b>17,16</b>	<b>100,0 %</b>	<b>17,55</b>	<b>100,0 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,86	9,9 %	1,86	9,9 %	1,80	10,0 %	1,68	9,8 %	1,73	9,9 %
Autres frais de gestion	0,87	4,7 %	1,08	4,7 %	1,14	6,3 %	1,00	5,8 %	1,00	5,7 %
Charges locatives non récupérées	1,16	6,2 %	0,50	3,2 %	0,59	3,3 %	0,86	5,0 %	0,58	3,3 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,88</b>	<b>17,8 %</b>	<b>3,43</b>	<b>17,8 %</b>	<b>3,53</b>	<b>19,6 %</b>	<b>3,54</b>	<b>20,6 %</b>	<b>3,31</b>	<b>18,9 %</b>
Charges financières	3,49	18,7 %	3,26	18,7 %	2,85	15,8 %	2,42	14,1 %	2,22	12,7 %
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	-0,25	-1,3 %	0,69	-1,3 %	0,23	1,3 %	1,20	7,0 %	0,30	1,7 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>3,24</b>	<b>17,3 %</b>	<b>3,95</b>	<b>17,3 %</b>	<b>3,08</b>	<b>17,1 %</b>	<b>3,62</b>	<b>21,1 %</b>	<b>2,52</b>	<b>14,4 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,12</b>	<b>38,4 %</b>	<b>7,39</b>	<b>38,1 %</b>	<b>6,60</b>	<b>36,7 %</b>	<b>7,16</b>	<b>41,7 %</b>	<b>5,83</b>	<b>33,2 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,57</b>	<b>61,6 %</b>	<b>11,18</b>	<b>61,9 %</b>	<b>11,38</b>	<b>63,3 %</b>	<b>10,00</b>	<b>58,3 %</b>	<b>11,72</b>	<b>66,8 %</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %	9,00	50,0 %	9,00	52,4 %	10,92	62,2 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %	8,95	49,8 %	8,89	51,8 %	9,85	56,1 %
<b>VARIATION REPORT À NOUVEAU</b>	<b>3,17</b>		<b>2,78</b>		<b>2,38</b>		<b>1,00</b>		<b>0,80</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION <sup>(4)(6)</sup></b>	<b>6,16</b>		<b>8,15</b>		<b>8,77</b>		<b>10,82</b>		<b>11,83</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION <sup>(5)(6)</sup></b>	<b>9,02</b>		<b>10,72</b>		<b>10,82</b>		<b>11,83</b>		<b>12,65</b>	

(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

## ► 1.7.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup>		Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2017	3 540 133 €	1 357 578 €	[354 341 €]	38,35 %
2018	4 159 504 €	1 672 164 €	[419 778 €]	40,20 %
2019	4 657 985 €	1 727 492 €	[469 582 €]	37,09 %
2020	5 042 199 €	2 240 464 €	[505 878 €]	44,43 %
<b>2021</b>	<b>5 237 031 €</b>	<b>1 763 588 €</b>	<b>[524 598 €]</b>	<b>33,68 %</b>

(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.

## ► 1.7.3 Taux de distribution

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

	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Taux de distribution brut de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup>	Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>
2017	290,00 €	282,18 €	3,06 %	3,06 %
2018	290,00 €	290,00 €	2,98 %	2,98 %
2019	305,00 €	305,00 €	3,10 %	3,10 %
2020	305,00 €	303,87 €	2,95 %	2,95 %
<b>2021</b>	<b>305,00 €</b>	<b>303,92 €</b>	<b>3,59 %</b>	<b>3,59 %</b>

(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N-1 (exercice 2020) procure une rentabilité de 3,59 %.

	2020	2021	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	1,65 €	<b>1,65 €</b>	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €	<b>1,65 €</b>	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €	<b>2,10 €</b>	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	4,05 €	<b>5,52 €</b>	Fin janvier N+1
Dividende annuel par part	9,00 €	<b>10,92 €</b>	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	2,96 %	<b>3,59 %</b>	

(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.



Rue d'Auteuil - Paris (16<sup>ème</sup>)  
« Berenice »

La progression de ce taux de distribution traduit les bonnes performances opérationnelles de l'exercice écoulé et la capacité de votre SCPI à ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau plus élevé que précédemment.

## 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 2021 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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	13					58
Montant total des factures concernées TTC	3 134	185	4 456	254	14 587	19 481
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,19 %	0,01 %	0,27 %	0,02 %	0,89 %	1,19 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	-					253
Montant total des factures concernées TTC	-	37 995	14 674	5 757	842 114	900 540
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00 %	0,57 %	0,22 %	0,09 %	12,64 %	13,52 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
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 31/12/2020 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2021 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	81 435 933	0	81 435 933
+ Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	1 372 601	0	1 372 601
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)	30 716	0	30 716
+ Emprunts	34 880 044	-901 998	33 978 046
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-17 594 471	-587 837	-18 182 307
- Achat d'immeubles (hors frais)	-96 135 689	-5 398 252	-101 533 941
- Investissements immobiliers indirects	-3 340 543	0	-3 340 543
+ Dépôts et cautionnements	34 118	2 308	36 426
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>682 710</b>	<b>-6 885 778</b>	<b>-6 203 068</b>

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

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

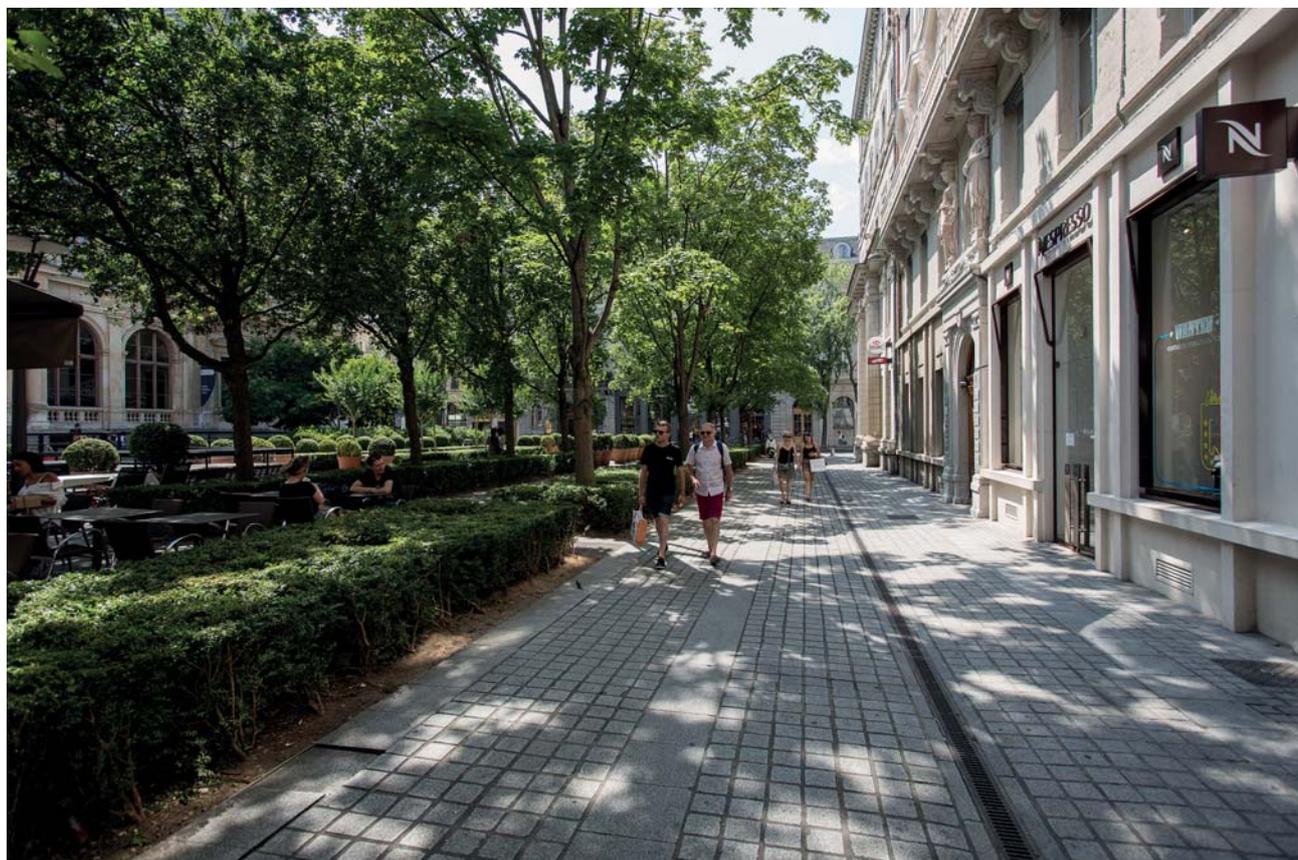
(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

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.

## 1.7.5 Tableau de flux de trésorerie

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.

En Euros	2020	2021
Résultat de l'exercice	3 014 606	3 553 815
Dotations nettes aux provisions	362 259	23 689
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>3 376 865</b>	<b>3 577 504</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	-622 940	210 158
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>2 753 925</b>	<b>3 787 662</b>
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-3 451 752	-5 986 088
Acquisitions indirectes	-	-
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Autres variations d'immobilisations	60 692	-33 050
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-3 391 060</b>	<b>-6 019 138</b>
Collecte nette	-	-
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-	-
Dividendes versés au cours de l'exercice	-2 555 379	-2 857 354
Nouveaux emprunts contractés	1 650 000	2 243 803
Remboursements d'emprunts	-3 020 299	-3 139 655
Variations des dépôts de garantie	128 623	25 595
Autres variations financières	-4 866	-6 146
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>-3 801 921</b>	<b>-3 733 757</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-4 439 056</b>	<b>-5 965 234</b>
Trésorerie d'ouverture	12 266 477	7 827 421
Trésorerie de fin de période	7 827 421	1 862 187
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-4 439 056</b>	<b>-5 965 234</b>



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

## 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 117,5 M€ au 31 décembre 2021 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 113,1 M€, soit 96,3 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'une participation financière dans une société immobilière non contrôlée<sup>(1)</sup> pour un montant de 4,4 M€, soit 3,7 % 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 2021, cinq actifs (acquis après le 1<sup>er</sup> octobre 2021) n'ont pas fait l'objet d'une évaluation

par l'expert (retenue pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais soit 2,9 % de la valeur totale du patrimoine).

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertises progressent de +1,5 % sur un an. Cette hausse témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine IMMORENTE 2.

La participation financière dans une société immobilière non contrôlée est valorisée à sa dernière valeur liquidative connue et affiche une variation de +3,7 % 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 2021 ;
- **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	100 054 525	113 105 000	113 105 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	9 841 244		8 215 080
- Amortissements	-9 841 244		
- Provision pour gros entretiens	-140 000		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>99 914 525</b>	<b>113 105 000</b>	<b>121 320 080</b>
Agencements	40 422		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>40 422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	236 113	5 150	5 150
Immobilisations financières	3 422 288	4 469 759	4 469 759
Liquidités nettes à investir	-35 364 084	-35 364 084	-35 364 084
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-31 705 682</b>	<b>-30 889 175</b>	<b>-30 889 175</b>
Commission de souscription	8 256 206		10 047 878
- Amortissements	-8 256 206		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 047 878</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>68 249 265</b>	<b>82 215 825</b>	<b>100 478 784</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	303 000	303 000	303 000
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2022 du solde du dividende 2021	225,25	271,34	331,61

En Euros	31/12/2020	31/12/2021 <sup>(1)</sup>	2021/2020
	<b>Valeurs après distribution en 2021 du solde du dividende 2020</b>		
Valeur comptable / part	226,41	<b>225,25</b>	-0,51 %
Valeur de réalisation / part	266,53	<b>271,34</b>	1,80 %
Valeur de reconstitution / part	324,43	<b>331,61</b>	2,22 %

*(1) Valeurs après distribution en 2021 du solde du dividende 2020*

## 1.9 FISCALITÉ

### ► 1.9.1 Fiscalité 2021 pour une part de pleine jouissance

#### POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU :

En Euros	2021
Revenus fonciers bruts	19,46 €
- Frais et charges déductibles	-5,07 €
- Intérêts d'emprunts	-2,24 €
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>12,15 €</b>
dont revenus fonciers de source française	12,10 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,05 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Crédit d'impôt au titre des abandons de loyers du mois de novembre	0,11 €
Rappel dividende	10,92 €

#### POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

- Revenu imposable : 11,97 €

#### POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	267,45 €
Pour les non-résidents fiscaux	263,12 €

(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 des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY ([www.sofidy.com](http://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.

**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 22.6 équivalents temps plein en 2021. 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 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986 €.



Rue Boissy d'Anglas - Paris (8<sup>ème</sup>)  
« L'aguiole »

## 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.

#### 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.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et 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, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

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<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> 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 2021.

## 1.12 PERSPECTIVES

La SCPI possède des atouts forts pour poursuivre son développement : une équipe de gestion expérimentée, une importante diversification de son patrimoine, un endettement maîtrisé (28,9%) mais surtout des fondamentaux solides en termes d'emplacement des actifs et de loyers présentant un potentiel de revalorisation, conformément à sa politique d'acquisition très sélective privilégiant Paris et les grandes métropoles régionales dynamiques.

Compte tenu de cette bonne dynamique opérationnelle et de données économiques positives, la Société de Gestion considère que les conditions de marché sont désormais réunies pour **transformer la société en SCPI à capital variable** avec une réouverture du capital prévue pour l'année 2022. Il est rappelé que cette transformation doit recueillir au préalable l'accord de l'AMF.

## 1.13 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au moment où nous écrivons ces lignes, les conséquences du conflit en Ukraine et de la forte poussée inflationniste conséquence des tensions sur les prix de l'énergie et des matières premières sont encore très incertaines. Dans ce contexte, il est important de préciser que votre SCPI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ni en Russie.

L'immobilier a fait preuve d'une forte résilience dans le contexte de crise sanitaire des deux dernières années. Il devrait continuer de bénéficier de son rôle de valeur refuge en 2022 et peut constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

## 1.14 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRE

#### DOUZIÈME RÉSOLUTION - MAINTIEN DU NIVEAU DU REPORT À NOUVEAU EXISTANT PAR PART

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de permettre le maintien du niveau du report à nouveau existant par part, en vue de la préservation de l'égalité des associés par prélèvement sur la prime d'émission lors des souscriptions nouvelles.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la douzième résolution.

#### TREIZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts que les frais suivants sont à la charge de la SCPI :

- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires des cabinets de commercialisation dans le cadre des relocations).

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la treizième résolution.



Rue de Courcelles - Paris 17<sup>ème</sup>

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE .....	32	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	34
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	33	2.5	ANNEXE AUX COMPTES .....	36
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN .....	33	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 .....	40

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

## ÉTAT DU PATRIMOINE

## 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020		Exercice N, clos le 31 décembre 2021	
	bilantielles	estimées	bilantielles	estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<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	94 709 904	106 110 000	100 094 947	113 105 000
Immobilisations en cours	4 300	4 300	5 150	5 150
Immobilisation travaux en cours	198 763		230 963	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-66 500		-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				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>94 846 467</b>	<b>106 114 300</b>	<b>100 191 060</b>	<b>113 110 150</b>
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées	3 340 543	4 229 624	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				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 229 624</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 388 014</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	70 032	70 032	81 745	81 745
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 074 670	1 074 670	956 298	956 298
Autres créances	376 792	376 792	435 484	435 484
Provisions pour dépréciation des créances	-509 025	-509 025	-459 214	-459 214
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	7 000 705	7 000 705		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	826 716	826 716	1 862 187	1 862 187
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>8 839 891</b>	<b>8 839 891</b>	<b>2 876 500</b>	<b>2 876 500</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-36 168 068	-36 168 068	-35 303 378	-35 303 378
Dettes d'exploitation	-2 196 065	-2 196 065	-2 831 775	-2 831 775
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-38 364 133</b>	<b>-38 364 133</b>	<b>-38 135 154</b>	<b>-38 135 154</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	61 215	61 215	23 685	23 685
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-61 215</b>	<b>-61 215</b>	<b>-23 685</b>	<b>-23 685</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>68 601 552</b>		<b>68 249 265</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>80 758 466</b>		<b>82 215 825</b>

## 2.2 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	60 600 000			60 600 000
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	20 835 933			20 835 933
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-16 335 760		-587 837	-16 923 597
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	-82 477		-13 208	-95 686
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	3 278 880		304 977	3 583 856
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			3 553 815	3 553 815
Résultat de l'exercice n-1	3 014 606	-3 014 606		0
Acomptes sur distribution	-2 709 629	2 709 629	-3 305 058	-3 305 058
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>68 601 552</b>	<b>-304 977</b>	<b>-47 310</b>	<b>68 249 265</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2020	Exercice N, clos le 31/12/2021 <sup>(1)</sup>
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	34 869 372 €	33 973 102 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	4 300 €	5 150 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers <sup>(4)</sup>		
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

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

## 2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2020	Exercice N, clos le 31/12/2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	4 964 534	5 161 856
Charges facturées	450 267	504 064
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	77 665	75 175
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 238	369 504
Reprises de provisions pour gros entretien		66 500
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	372 600	587 837
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 866 303</b>	<b>6 764 935</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	450 267	501 114
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	59 086	59 805
Travaux de gros entretiens	33 437	32 394
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	372 600	587 837
Dotations aux provisions pour gros entretiens	66 500	140 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	379 997	319 693
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	729 648	673 888
Autres charges immobilières	165 452	149 379
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 256 986</b>	<b>2 464 109</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>3 609 317</b>	<b>4 300 826</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
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		
Autres produits	2	3
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	505 878	524 598
Commission de souscription	0	0
Diverses charges d'exploitation	301 704	302 786
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>807 582</b>	<b>827 381</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-807 580</b>	<b>-827 381</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2020	Exercice N, clos le 31/12/2021
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	105 750	81 075
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	7 117	-705
Reprises de dépréciations		0
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>112 867</b>	<b>80 370</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>112 867</b>	<b>80 370</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	17 002	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	83 000	
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>100 002</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>100 002</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3 014 606</b>	<b>3 553 815</b>

1

2

3

4

5

## 2.5 ANNEXE AUX COMPTES

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

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<sup>er</sup> janvier 2017.

#### 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 2021, cinq actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant (soit 2,9 % de la valeur totale du patrimoine).

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	31/12/2020	Entrées	Sorties	31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	94 669 482	5 398 252	13 209	<b>100 054 525</b>
Agencement ( inclus dans les terrains et les constructions locatives)	40 422			<b>40 422</b>
Immobilisations en cours	4 300	19 850	19 000	<b>5 150</b>
Immobilisation travaux en cours	198 763	35 464	3 263	<b>230 963</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières	3 340 543			<b>3 340 543</b>
Autres Immobilisations financières	70 032	15 329	3 616	<b>81 745</b>
<b>TOTAL</b>	<b>98 323 542</b>	<b>5 468 894</b>	<b>39 087</b>	<b>103 753 349</b>

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (100 054 525 €) ;
- les immobilisations en cours correspondent principalement à des immobilisations sur travaux (230 963 €) ;
- les agencements (40 422 €).

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 3 340 543 € dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL. La dernière valeur liquidative du fonds est de 1867,24 € par part, en hausse sur l'année 2021 (+ 3,7 %) ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 81 745 €.

Les titres de participation contrôlées et non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 :

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2021	Valeur estimée au 31/12/2021 <sup>(1)</sup>	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST	3 340 543	4 388 014	1 145 457 <sup>(2)</sup>	46 997 404 <sup>(2)</sup>	9,85 %
<b>SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 388 014</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 388 014</b>			

<sup>(1)</sup> Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion<sup>(2)</sup> En attente de validation CAC**ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

En Euros	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements ( inclus dans les terrains et constructions locatives)				
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	509 025	319 693	369 504	459 214
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges	0	0	0	0
Pour grosses réparations <sup>(1)</sup>				
Pour gros entretiens <sup>(1)</sup>	66 500	140 000	66 500	140 000
<b>TOTAL</b>	<b>575 525</b>	<b>459 693</b>	<b>436 004</b>	<b>599 214</b>

<sup>(1)</sup> Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17**VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS**

En Euros	Montant provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2021	Dotations	Reprise	Montant provision au 31 décembre 2021
Dépense de l'exercice N	66 500		- 66 500	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1		140 000		140 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				0
<b>TOTAL</b>	<b>66 500</b>	<b>140 000</b>	<b>- 66 500</b>	<b>140 000</b>

**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 497 084 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
- Locataires et comptes rattachés :	146 816
- Créances douteuses (avant provisions) :	809 481
- Provisions pour dépréciations de créances :	- 459 214
<b>TOTAL</b>	<b>497 084</b>

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 2021, la Société a complété ces

critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 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 341 452 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 277 596 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 25 952 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA déductible pour 4 347 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 15 954 € et à la TVA collectée à hauteur de 4 887 €.

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

## ANNEXE AUX COMPTES

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Solde au 31/12/2021
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	-
Disponibilités en banque :	1 862 187
<b>TOTAL</b>	<b>1 862 187</b>

## DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Solde au 31/12/2021
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	350 437
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	277 596
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 0 €)	123 876
Dettes fiscales et sociales	161 511
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 387
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	1 669 006
Dividendes bloqués	14 807
Créditeurs divers	45 229
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	171 677
<b>TOTAL</b>	<b>2 816 525</b>

## DETTES FINANCIÈRES

en Euros	Solde au 31/12/2021
Dettes bancaires :	33 973 519
Intérêts courus :	67 869
Dépôts de garantie :	1 261 990
<b>TOTAL</b>	<b>35 303 378</b>

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	2 660 222	10 468 801	13 141 104	26 270 128
Emprunts "In fine"		2 135 000	2 016 500	4 151 500
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables	557 752	2 208 158	785 981	3 551 891
Emprunts "In fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>3 217 974</b>	<b>14 811 960</b>	<b>15 943 585</b>	<b>33 973 519</b>

(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 2021	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	4 500 173	
Augmentation des primes d'émission	0	20 835 933
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-587 837	-8 667 391
- Commission de souscription	0	-8 256 206
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2021</b>	<b>3 912 336</b>	<b>3 912 336</b>

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

En Euros	2021
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>-14 366</b>
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2021	
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2021 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2021)	
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>-14 366</b>
Immobilisations mises au rebut	-81 319
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>-95 686</b>

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

En Euros	2021
Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à :	3 553 815
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-1 636 200
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à :	-1 668 858
<b>LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>248 758</b>

### 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

#### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2021
les loyers :	5 161 856
les charges et taxes refacturées :	504 064
les produits annexes :	75 175
les reprises de provisions pour créances douteuses :	369 504
les reprises de provisions pour gros entretiens :	66 500

Les produits annexes correspondent à des honoraires de gérance que certains baux permettent principalement de refacturer aux locataires (75 175 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 587 837 € 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	2021
les charges ayant leur contrepartie en produits :	501 114
<i>dont charges récupérables</i>	258 389
<i>dont taxes récupérables</i>	238 385
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	59 805
les travaux de gros entretiens :	32 394
les dotations aux provisions pour gros entretiens	-
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	673 888
les dotations aux provisions pour créances douteuses	319 693
le poste « autres charges immobilières » :	149 379
<i>dont taxes non récupérables</i>	71 391
<i>dont assurances</i>	3 882
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	63 905

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti lorsque les baux repris ou signés par IMMORANTE 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 2021 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 524 598 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 302 786 €, sont constituées :

En Euros	2021
des frais annuels d'expertise :	47 210
des honoraires du dépositaire :	29 660
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	23 556
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	19 758
de la TVA non récupérable :	18 820
des honoraires divers :	52 132
des frais bancaires :	16 745
des frais d'actes et de contentieux :	68 753
des frais postaux :	11 336
des jetons de présence :	10 500
autres charges de gestion :	4 315

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 2021.

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 s'établit à 80 370 € et est principalement constitué des dividendes perçus par la SCPI au titre de son investissement indirect dans l'OPPCI ARI (81 075 €) ;

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a pas eu de résultat exceptionnel enregistré pour cet exercice.

1  
2  
3  
4  
5  
RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

## ▶ 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<sup>ème</sup>) et rue de l'Argenterie à Montpellier (34) acquis en 2016, avenue des Gobelins à Paris (5<sup>ème</sup>) 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 524 598 € 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 2021, aucun honoraire n'a été facturé par GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE 2.

## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

## ▶ 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2020			Au 31 décembre 2021		
	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	94 628 202	106 020 000	11 391 798	100 013 245	112 985 000	12 971 755
Logement	81 702	90 000	8 298	81 702	120 000	38 298
<b>TOTAL</b>	<b>94 709 904</b>	<b>106 110 000</b>	<b>11 400 096</b>	<b>100 094 947</b>	<b>113 105 000</b>	<b>13 010 053</b>

## ▶ 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

En Euros	Au 31 décembre 2020			Au 31 décembre 2021		
	Valeur comptable 31/12/2020	Valeur estimée 31/12/2020	Plus values latentes	Valeur comptable 31/12/2021	Valeur estimée 31/12/2021	Plus values latentes
OPPCI Averroes Retail Invest <sup>(1)</sup>	3 340 543	4 229 624	889 081	3 340 543	4 388 014	1 047 471
<b>SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 229 624</b>	<b>889 081</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 388 014</b>	<b>1 047 471</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 229 624</b>	<b>889 081</b>	<b>3 340 543</b>	<b>4 388 014</b>	<b>1 047 471</b>

(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.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

### 2.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	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	Barclays Bank	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	Mme LY Hien	19	15/03/2012	160 000	3 942	552	160 552
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	Petit Tcha	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 BELGASMI	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	Paindelsie 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	3 210	81 251	844 461
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	SARL DISPANT GOURAUD RAFFIN	139	28/12/2012	420 000		48 551	468 551
LE TOUQUET PARIS PLAGE	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

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

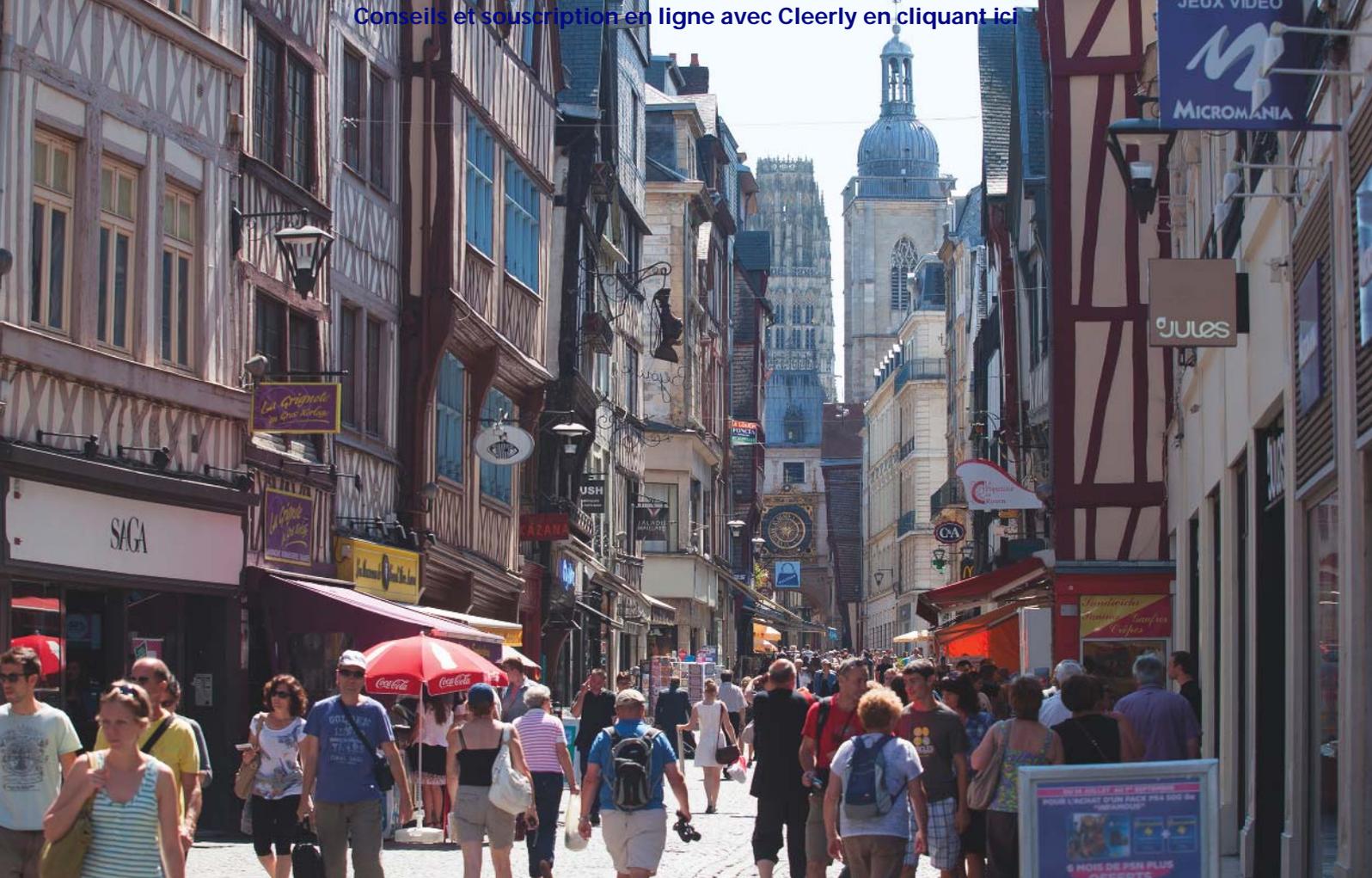
TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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
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 Said)	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	Galeries Malesherbes	67	28/08/2014	295 000		57 757	352 757
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	SARL Galerie Art Matignon Art & Confrontation Huberty & Breyne 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
BEAUSOLEIL	6240	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 Particulier (logement)	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	Libre	62	29/06/2016	1 600 000		209 100	1 809 100
BORDEAUX	33000	24 rue des Ayres	TJLJS	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	Delta Dore	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 CAP HORN	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	56 57	31/08/2017	2 400 000		256 921	2 656 921

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			JPC	70					
			Paradisla	51					
			SARL Carmen	58					
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		172 425	1 672 425
BOULOGNE-BILLAN COURT	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	6500	13 avenue Félix Faure	Gastronome	56	22/03/2018	250 000		37 100	287 100
CANNES	6400	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 Poissonniere	Andrea 3	53	04/07/2018	485 000		68 030	553 030
CANNES	6400	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
ANNECY	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
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 AB Alize Libre	91 61 86 102	06/06/2019	590 000		46 671	636 671
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	Laguiolle 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		70 950	620 950
BORDEAUX	33000	99 rue Sainte Catherine / 57 rue 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		153 601	1 343 601
PARIS	75014	3 avenue du Général Leclerc	Les Oliviers	86	08/01/2020	725 000,00		89 250	814 250
LYON	69007	6 place Gabriel Peri	Mc Donald's	290	07/02/2020	1 000 000,00		128 100	1 128 100
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 Ségur / 20 rue Chasseloup Laubat	L'art du Bouquet	28	11/12/2020	290 000,00		24 300	314 300
PARIS	75006	37 rue de Vaugirard	DRJC	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		69 117,81	619 117,81
PARIS	75006	114 boulevard St Germain	Carrefour Proximité France	133	25/06/2021	1 075 000,00		135 741,74	1 210 741,74
LYON	69001	10 rue Constantine	Piano Baruth	142	28/10/2021	480 000,00		35 000,00	515 000,00
LYON	69002	46 rue Auguste Comte	Galerie Desire	53	26/10/2021	310 000,00		36 327,00	346 327,00
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	Garel SAS	105	25/11/2021	1 250 000,00		92 750,00	1 342 750,00
PARIS	75011	93 avenue Philippe Auguste	MB Laverie	25	26/11/2021	220 000,00		31 700,00	251 700,00
AIX EN PROVENCE	13100	11 bis rue de la Glacière	Alineo	58	22/12/2021	1 110 000,00		151 700,00	1 261 700,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>16 721</b>		<b>99 952 446</b>	<b>142 501</b>	<b>9 961 252</b>	<b>110 056 199</b>





Place de la Pucelle - Rouen (76)

# 3

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2021.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 4 mars 2021, le 25 mai 2021, le 19 octobre 2021 puis le 3 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2021 et les perspectives 2022.

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.

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.

Sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de 3 553 815 € (soit 11,73 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 3 305 058 € (soit 10,92 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice). Il porte le rendement de la part sur le prix de part acquéreur moyen de l'année 2020 à 3,59 %. Ce rendement est en progression par rapport à l'exercice précédent (2,96%) et démontre la

capacité de la SCPI IMMORENTE 2 d'ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau plus élevé que précédemment, tout en réinvestissant une partie de ses profits pour viser également l'appréciation du prix de la part.

On observe à périmètre constant, une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de + 1,5 % par rapport à 2020. La valeur de reconstitution par part est également en progression de +2,2% à 331,61 € contre 324,43 € à fin 2020.

Compte tenu de cette bonne dynamique opérationnelle et de données économiques positives, la Société de Gestion considère que les conditions de marché sont désormais réunies pour transformer la société en SCPI à capital variable avec une réouverture du capital prévue pour l'année 2022.

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.

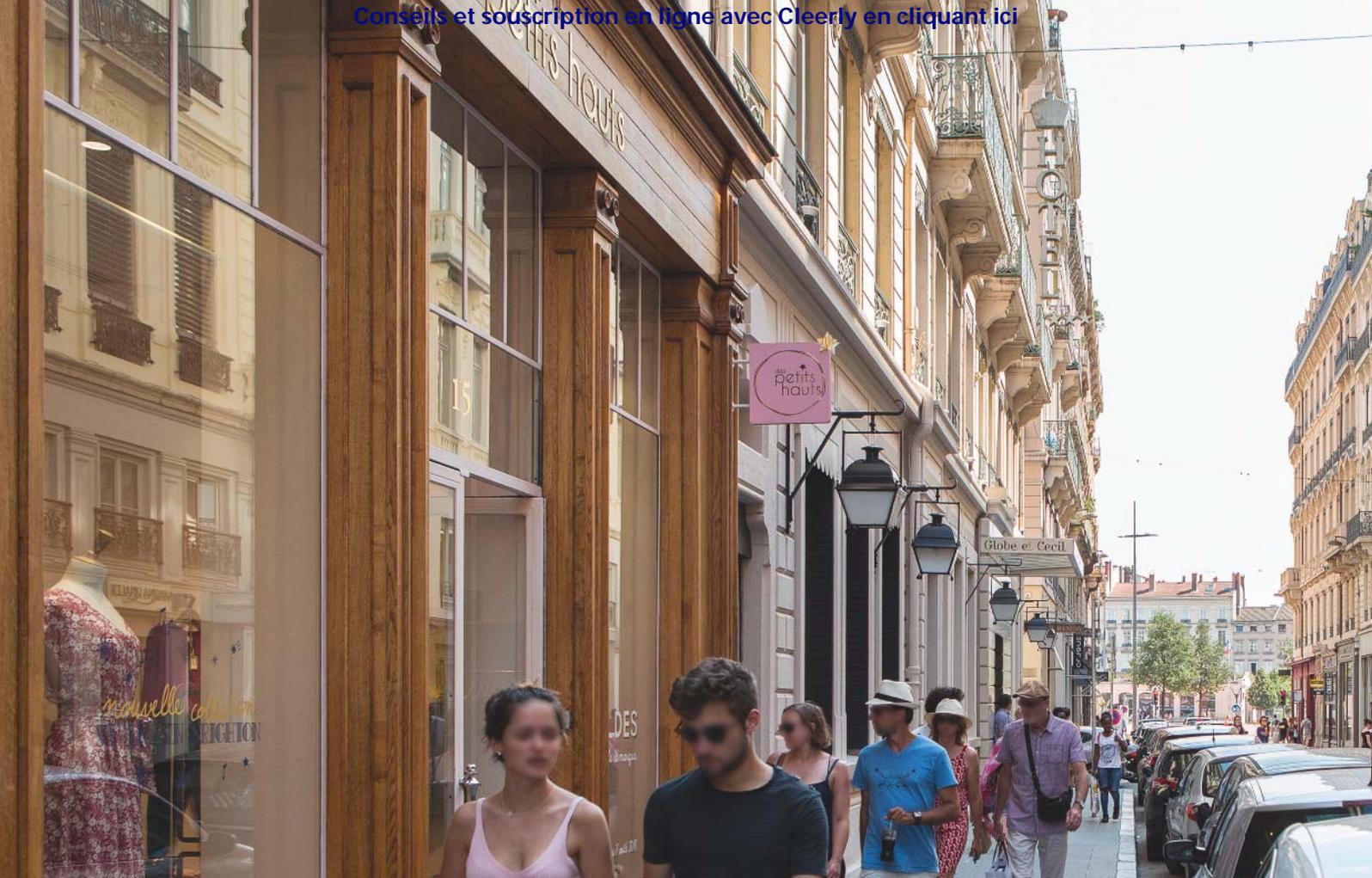
Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin de doter votre SCPI de la possibilité de maintenir le niveau de son report à nouveau par part par prélèvement sur la prime d'émission (treizième résolution). Le Conseil de Surveillance est favorable à ces dispositions et donne donc un avis favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

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**



Rue Gasparin - Lyon (2<sup>ème</sup>)

# 4

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2021)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	48	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	50
-----	---	----	-----	---	----

## 4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A 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 2021, 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<sup>er</sup> 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

**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 1<sup>er</sup> avril 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

## 4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale,

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 du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Au cours de l'exercice 2021, votre société a comptabilisé en charges un montant de 524 598 € 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 2021, il n'y a pas eu de montant prélevé sur la prime d'émission.

- Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,5 % hors taxes du prix de vente des immeubles cédés.

Pour les cessions d'immeubles intervenues en 2021, la société n'a enregistré aucun honoraire, en l'absence de cession d'immeuble.

- Au titre des frais de dossier, une rémunération forfaitaire d'un montant de 100 € hors taxes pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées. Cette disposition n'a pas d'impact sur les comptes de votre société.

Paris La Défense, le 1<sup>er</sup> avril 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



Rue du Président Wilson - Levallois-Perret (92)

# 5

## PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

5.1 PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE .....	52
5.2 PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE .....	54

## 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 2021 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 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit :

Résultat de l'exercice 2021	3 553 815,32 €
Report à nouveau des exercices antérieurs	3 583 856,33 €
<b>SOIT UN BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE DE</b>	<b>7 137 671,65 €</b>

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 3 305 057,52 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 832 614,13 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 10,92 €.

### CINQUIÈME 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.

### SIXIÈME 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 2021, à savoir :

- valeur comptable : 68 249 264,87 €, soit 225,25 € par part ;
- valeur de réalisation : 82 215 825,37 €, soit 271,34 € par part ;
- valeur de reconstitution : 100 478 783,74 €, soit 331,61 € par part.

### SEPTIÈME 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 2022.

### HUITIÈME 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 2022.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance constitués de la société FIMAX (représentée par M. Vincent FARGANT), M. Jean-Pierre BARBELIN et Mme. Christine REMACLE 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. Arthur DURAND
- M. Laurent LESDOS

#### Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- M. Jean-Pierre BARBELIN
- Mme. Christine REMACLE

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

**DIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2022, 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.

**ONZIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale constate que le mandat de CUSHMAN ET WAKEFIELD EXPERTISE SAS, est arrivé à échéance et renouvelle son mandat pour une durée de cinq ans en qualité d'expert externe en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants le Règlement général de l'AMF et l'article R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2022.

**DOUZIÈME RÉSOLUTION**

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.

## 5.2 PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous condition suspensive d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux dispositions des SCPI à capital variable :

- de permettre le maintien du niveau du report à nouveau existant par part, en vue de la préservation de l'égalité des associés,
- d'introduire à l'article 8 des statuts une disposition permettant ce prélèvement, et
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

.../...

Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais et droits d'acquisition des immeubles,
- d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

.../...

#### NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 8 AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

.../...

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés. **A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.**

.../...

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide

- de préciser dans les statuts que les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société sont à la charge de la SCPI,
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 16 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

5. La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- les frais de labellisation ou de mise aux normes,

.../...

- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,

.../...

#### NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

5. La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labellisation et de mise aux normes),

.../...

- Les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants),

.../...

### QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.





**SOFIDY SAS**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007  
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01