



Rapport Annuel

Édito

Chers Associés,

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

Les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI ont fait ressortir une baisse limitée de la valeur du patrimoine de -3,0 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse restreinte traduit la bonne résilience du patrimoine de votre SCPI qui s'appuie sur de solides fondamentaux en termes de qualité, granularité et d'emplacement des actifs, ainsi que sur le fort potentiel de revalorisation des loyers et leur capacité à embarquer l'inflation. Immorente 2 se positionne comme la référence en SCPI de murs de commerces de proximité à Paris et dans les grandes métropoles régionales dynamiques (près de 70 % des actifs du fonds en valeur) qui présentent un fort dynamisme démographique et économique.

Compte tenu d'une politique d'investissement volontairement sélective, votre SCPI est restée disciplinée dans ses acquisitions de l'année en ciblant un actif aux fondamentaux solides en matière d'emplacement et des loyers présentant un potentiel de revalorisation sur la durée. Elle a ainsi investi dans des murs de commerces en plein centre-ville de Lyon pour un volume de près de 520 K€.

Du côté de la gestion immobilière, l'implication des équipes a permis d'assurer un taux d'occupation moyen de près de 97 % sur l'exercice ainsi qu'un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 de près de 94 % à la date de rédaction du rapport⁽¹⁾.

Votre SCPI a réalisé sa première cession au cours de l'exercice 2023 avec la vente des murs d'un restaurant parisien pour un montant de 1,4 M€ net vendeur générant une plus-value de près de 480 K€ nette de fiscalité. Cette cession d'actif arrivé à maturité aura permis la distribution d'un dividende exceptionnel de 1,00 € par part au cours de l'exercice.

Les très bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 16,00 € par part pour l'année 2023, soit un taux de distribution de 5,02 %⁽²⁾ brut de fiscalité, en forte hausse par rapport à l'exercice précédent. Pour l'exercice 2024, votre Société de Gestion vise un taux de distribution brut à nouveau supérieur à 5 %⁽³⁾.

Votre SCPI dispose par ailleurs d'importantes réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 10,26 € par part à la clôture de l'exercice ou de la plus-value latente de près de 9 M€ issue du patrimoine historique⁽⁴⁾.

SOFIDY est convaincue qu'agir en tant qu'investisseur responsable, contribue à une performance durable et créatrice de valeur pour les associés. À ce titre, votre Société de Gestion a procédé au classement de votre SCPI Immorente 2 en Article 8 au sens de la directive européenne « *Sustainable Finance Disclosure Regulation* » ou « *SFDR* ». Ce choix témoigne de l'engagement fort de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable d'Immorente 2 et faire preuve de transparence sur les progrès réalisés. Cette initiative renforce la démarche d'investisseur responsable dans laquelle SOFIDY et plus largement le groupe TIKEHAU CAPITAL, se sont déjà inscrits depuis plusieurs années, aussi bien dans ses processus de gestion que dans sa politique d'investissement.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles, disposant de trésorerie et non contraints par leur endettement. Votre SCPI compte profiter de ce bon moment pour consolider une performance globale pérenne pour ses associés.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons que votre Société de Gestion entend mettre en œuvre toute son expérience pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé sur les prochaines années.

La Société de Gestion

(1) Au 29/03/2024.

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.

(3) Ce taux de distribution prévisionnel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

(4) Au 31/12/23 sur la base des dernières valeurs d'expertises.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2023 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	14
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16
1.4. Gestion locative	20
1.5. Gestion immobilière	21
1.6. Résultats financiers	22
1.7. Expertises et valeur de la société	26
1.8. Fiscalité	27
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	28
1.10. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	29
1.11. Perspectives	30
1.12. Présentation des projets de résolutions	31

02

Démarche ESG 33

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	34
---	----

03

Rapport financier sur l'exercice 2023 43

3.1. État du patrimoine	44
3.2. Analyse de la variation des capitaux propres	45
3.3. Engagements hors-bilan	45
3.4. Compte de résultat de l'exercice	46
3.5. Annexe aux comptes	48
3.6. Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023	52

04

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale 57

05

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2023) 59

5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	60
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	62

06

Rapport périodique SFDR 63

6.1. Caractéristiques environnementales et/ou sociales	64
--	----

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	<p>Immorente 2 est une SCPI à capital variable (depuis le 1^{er} juin 2022) Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville avec possibilité de recours modéré à des financements bancaires de longue durée.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : n°22-02 du 26 avril 2022</p> <p>Date de création : 27 juillet 2011</p>
Siège Social	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex</p>
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023	<p>Monsieur Philippe OUANSON, Président</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p> <p>Monsieur Christian CACCIUTOLO</p> <p>Monsieur Arthur DURAND</p> <p>Monsieur Pascal MORIN</p> <p>Madame Christine REMACLE VILAIN</p> <p>La Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV), représentée par Monsieur Julien BECOTE</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 - 91080 Évry Courcouronnes 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	<p>CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
Informations	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

Immorente 2 en un coup d'oeil

Chiffres clés 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

103,5 M€

Capitalisation au 31/12/2023

4,91 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2023 depuis
l'origine de la SCPI⁽¹⁾

148

Unités locatives

96,73 %

Taux d'occupation financier
en 2023⁽²⁾

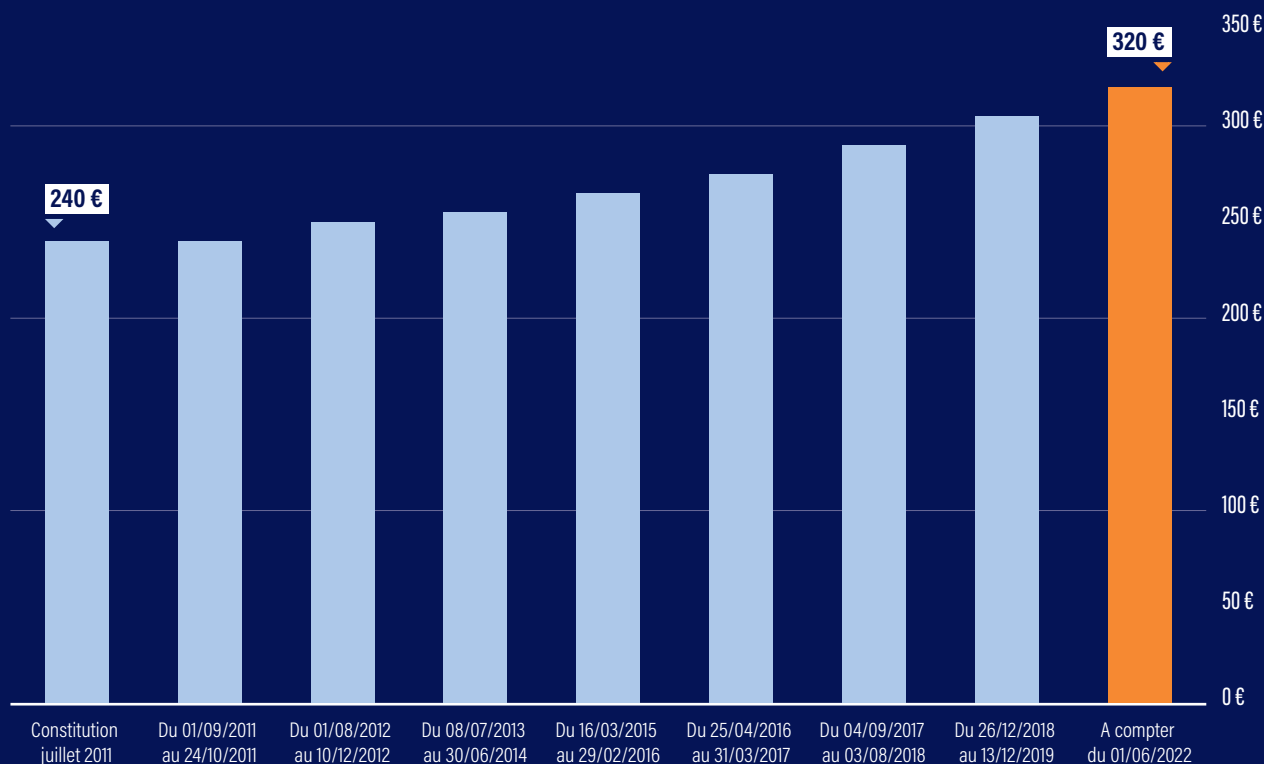
5,02 %

Taux de distribution⁽³⁾

726

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



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

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

(3) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2023

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : **36,5 %**
- Région Parisienne : **6,1 %**
- Étranger (Belgique) : **1,6 %**
- Investissement indirect ⁽¹⁾ : **3,1 %**
- Régions : **52,7 %**, dont
 - Lyon : **12,0 %**
 - Villes régionales (>300 000 habitants ⁽²⁾) : **18,9 %**
 - Villes régionales (<300 000 habitants ⁽²⁾) : **21,8 %**

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

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

► Répartition par typologie d'actifs



Immorente 2 en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



Rue Cler - Paris (7^{ème})



Rue des Francs Bourgeois - Paris (4^{ème})



Rue Gasparin - Lyon (69)



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



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

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

► Tableau synthétique

	31.12.23		31.12.22	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	8 175 412		7 912 312	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	5 930 128		5 670 989	
Charges	4 161 693		3 826 763	
RÉSULTAT	4 013 718	12,82	4 085 549	13,58
Bénéfices distribuable	7 983 476		7 918 163	
Dividende	4 989 265	16,00	4 199 849	14,04
<i>dont dividende ordinaire</i>	4 667 484	15,00	4 199 849	14,04
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	653 765	2,18	114 299	0,46
<i>dont dividende exceptionnel</i>	321 781	1,00		

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	64 657 400	200,00	61 861 800	200,00
Total des capitaux propres	72 811 833	225,22	69 418 192	224,43
Dettes bancaires globale	33 506 816		37 270 349	
Nombre de parts	323 287		309 309	
Nombre d'associés	726		676	
Capitalisation ⁽²⁾	103 451 840		98 978 880	
Prix de souscription ⁽³⁾		320,00		320,00
Valeur de retrait		288,00		288,00

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	116 998 925	361,90	122 121 375	395,12
Valeur comptable	72 811 833	225,22	69 418 192	224,43
Valeur de réalisation	81 447 363	251,94	82 838 609	267,82
Valeur de reconstitution	99 954 696	309,18	101 519 374	328,21
Surface du patrimoine (m ²)	17 252		17 298	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁵⁾	96,73 %		98,39 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2023 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2023 pour les autres données

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

(3) Dernier prix de souscription connu au 31 décembre

(4) Pour 2023, valeurs HD des immeubles détenus en direct : 113 409 000 € ; valeur HD des participations financières non contrôlées : 3 589 925 €

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

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

	2023	2022
Taux de distribution ^{(7) (10)}	5,02 %	4,39 %
Taux de distribution net ^{(8) (10)}	5,00 %	4,39 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	+ 4,92 %
Rendement global immobilier ^{(9) (10)}	-0,91 %	3,09 %

(7) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.

(8) Dividende au titre de l'année 2023 avant prélèvement obligatoire rapporté au et après autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N

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

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

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽¹⁰⁾

	Au 31.12.23	Au 31.12.22
TRI sur 10 ans	5,08 %	5,08 %
TRI sur 15 ans	-	-
TRI sur 20 ans	-	-
TRI depuis l'origine de la SCPI (2011)	4,91 %	4,86 %

(10) L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution, mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

Rapport d'activité de l'exercice 2023

1

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.7	Expertises et valeur de la société	26
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.7.1	Valeur du patrimoine	26
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.7.2	État annexe retraçant la valeur de la société	26
1.1.3	Le marché immobilier en 2023	12	1.8	Fiscalité	27
1.2	Évolution du capital et marché des parts	14	1.8.1	Fiscalité 2023 pour une part de pleine jouissance	27
1.2.1	Évolution du capital	14	1.8.2	Régime fiscal	27
1.2.2	Fluidité du marché des parts	15	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	28
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16	1.10	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	29
1.3.1	Investissements de l'exercice	16	1.10.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance	29
1.3.2	Financements bancaires	17	1.10.2	Contrôle interne	29
1.3.3	Arbitrage de l'exercice	18	1.10.3	Gestion des conflits d'intérêts	30
1.3.4	Composition du patrimoine à fin 2023	18	1.11	Perspectives	30
1.4	Gestion locative	20	1.12	Présentation des projets de résolutions	31
1.4.1	Taux d'occupation	20			
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	20			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	20			
1.4.4	Litiges	20			
1.5	Gestion immobilière	21			
1.5.1	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	21			
1.6	Résultats financiers	22			
1.6.1	Résultats financiers par part	22			
1.6.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	23			
1.6.3	Taux de distribution	23			
1.6.4	Diverses mentions obligatoires	24			
1.6.5	Tableau de flux de trésorerie	25			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique faible de +0,5 % du PIB en 2023. L'économie européenne a souffert de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, pour maîtriser l'envolée de l'inflation. Le durcissement des conditions de financement a pesé sur l'investissement et la consommation, tandis que la demande extérieure s'est essouffée du fait du ralentissement de l'économie mondiale. Dans ce contexte, la robustesse du marché de l'emploi a servi de rempart à la récession avec un taux de chômage s'établissant à 6,4 % à fin novembre 2023, soit l'un des plus bas niveaux depuis la création de la zone euro. Cette stagnation économique touche l'ensemble des pays de la zone euro, même si certains tirent leur épingle du jeu comme le Portugal (croissance du PIB de +2,2 %) et l'Espagne (+2,5 %), portés par le tourisme. A l'inverse l'Allemagne, première économie européenne, est entrée en récession (-0,3 %), impactée par un secteur industriel touché de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie et la baisse de la demande extérieure.

En France, la croissance du PIB s'élève à +0,9 % en 2023, après avoir atteint +2,5 % en 2022 (source INSEE). Dans le détail, la contribution de la consommation des ménages ressort à +0,7 % en 2023 (après +2,1 % en 2022), avec bonne contribution toujours positive des services (+2,4 % après +8,5 % en 2022) compensant un recul de la consommation alimentaire (-4,7 % après -3,6 % en 2022). L'investissement ralentit également à +1,2 % en 2023 (après +2,3 % en 2022), freiné par un nouveau recul de l'investissement en construction. En revanche, l'investissement en matériels de transport rebondit. Le commerce extérieur contribue quant à lui positivement à la croissance du PIB (+0,6 % en 2023 après -0,6 % en 2022), du fait de l'effet combiné d'une baisse en valeur des importations (notamment gaz et pétrole) et d'une hausse des exportations (aéronautique, luxe...).

En 2023, l'inflation en France ralentit légèrement en moyenne annuelle (+4,9 % après +5,2 % en 2022), tirée par la baisse progressive des prix de l'énergie. À l'inverse, les prix ont accéléré nettement dans l'alimentation (+11,8 % après +6,8 %) et plus modérément pour les produits manufacturés (+3,5 % après +3,0 %). Les prix des services ont augmenté en moyenne au même rythme qu'en 2022 (+3,0 % après +3,0 %). L'inflation a poursuivi son ralentissement en fin d'année 2023 et début 2024 pour atteindre 3,1 % sur un an au mois de janvier 2024.

Au troisième trimestre 2023, le taux de chômage augmente légèrement de +0,2 point à 7,4 % de la population active en France, impacté par le ralentissement de l'économie mondiale. Il reste toutefois nettement sous son pic de mi-2015 (-3,1 points). La bonne tenue du marché de l'emploi a globalement permis d'éviter la récession en France sur l'année.

L'année 2023 a donc été marquée par une croissance économique faible voir atone pour la zone euro et en France, du fait du resserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne pour contrer l'inflation. L'allègement des tensions sur les coûts et les effets de la politique monétaire de la BCE devraient ramener l'inflation à 2,7 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne). Ce recul de l'inflation pourrait permettre de relancer la consommation intérieure et la demande extérieure, avec un prévisionnel de croissance de +0,8 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne).

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0 % à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maîtrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.

1.1.3 Le marché immobilier en 2023

Ce contexte de forte hausse des taux d'intérêts a entraîné une correction importante des valeurs immobilières en Europe et surtout un fort attentisme de la part des investisseurs durant cette période d'ajustement des prix. Ainsi, 133 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2023 (source BNP Real Estate), en retrait de -51 % par rapport à l'année précédente, avec des disparités géographiques et par typologies d'actifs importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022).

En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

Commerces (en France)

Avec 3,0 milliards d'euros, les montants investis en 2023 en Commerce affichent un net repli (-49 %) par rapport à 2022 avec toutefois des dynamiques différentes selon les typologies d'actifs commerciaux (source BNP Real Estate).

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre commercial Italie 2 à Paris (13^{ème}) pour 356 millions d'euros ou encore l'acquisition du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, pour 272 millions d'euros. Les parcs d'activité (*retail parks*) ont représenté 34 % des volumes d'investissement pour un total de 1,0 milliard d'euros, en baisse marquée de -57 % par rapport à 2022, et les pieds d'immeuble ont représenté 27 % du volume pour un total de 0,8 milliard d'euros, en repli de -60 %, avec notamment l'acquisition par Kering d'un immeuble avenue Montaigne pour 228 millions d'euros.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont connu des progressions d'ampleurs hétérogènes sur l'année 2023 : +75 points de base pour les pieds d'immeuble à Paris (passant de 3,50 % fin 2022 à 4,25 % fin 2023), +75 points de base également pour les parcs d'activité (passant de 5,25 % fin 2022 à 6,00 % fin 2023), alors que les centres commerciaux ont connu une hausse plus limitée +25 points de base (passant de 4,75 % fin 2022 à 5,00 % fin 2023).

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2023, atteignant 159,9 milliards d'euros, en hausse de +10,5 % par rapport à 2022 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes des services (+20 % sur un an). Pour autant, il est important de noter que les ventes en ligne de biens de consommation sont elles en recul de -2 % par rapport à 2022 (année de sortie de la crise sanitaire).

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande 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 du Commandant André - Cannes (06)

« Stone Island »

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

Immoyente 2 est devenue une SCPI à capital variable depuis le 1^{er} juin 2022. En 2023, 31 550 nouvelles parts ont été souscrites et 17 572 parts ont été retirées, soit une collecte brute de 10,1 M€ et une collecte nette de 5,0 M€. Aucune part n'est en attente de retrait au 31/12/2023.

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

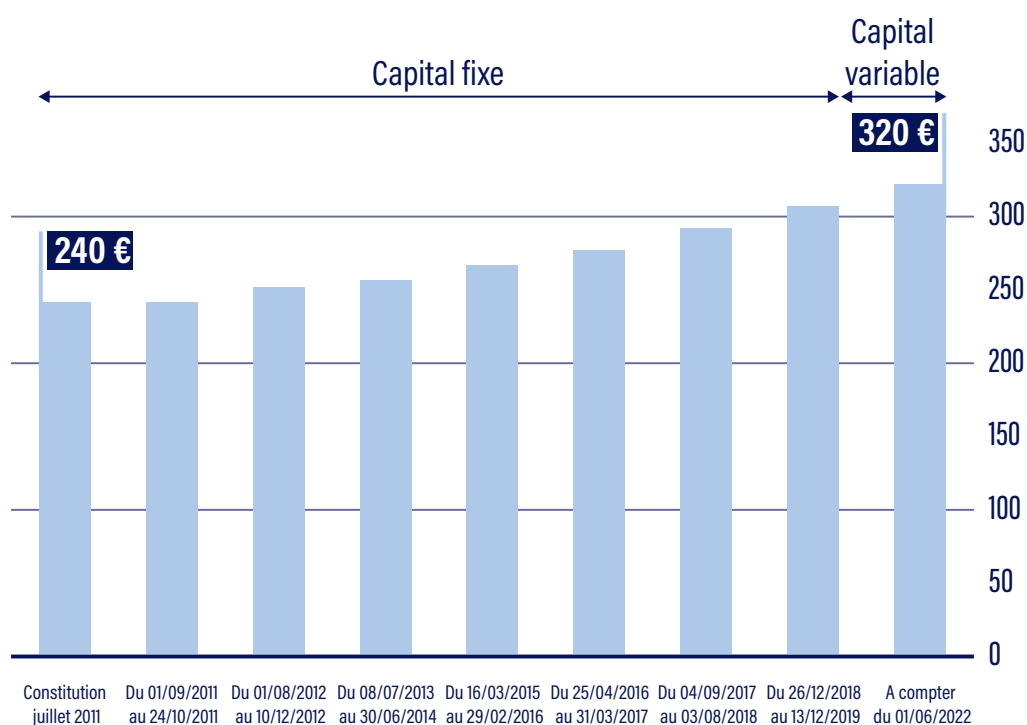
Date	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital
Constitution de la SCPI : 27/07/11	760 000 €	912 000 €	-	3 800	240 €	9	91 200 €
1 ^{ère} augmentation de capital : du 1 ^{er} septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	-	30 000	240 €	59	720 000 €
2 ^{ème} augmentation de capital : du 1 ^{er} août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	-	28 700	250 €	130	717 500 €
3 ^{ème} augmentation de capital : du 8 juillet 2013 au 30 juin 2014	9 088 200 €	11 587 455 €	-	45 441	255 €	263	1 158 746 €
4 ^{ème} augmentation de capital : du 16 mars 2015 au 12 février 2016	8 011 800 €	10 615 635 €	-	40 059	265 €	324	1 061 564 €
5 ^{ème} augmentation de capital : du 25 avril 2016 au 31 mars 2017	9 900 000 €	13 612 500 €	-	49 500	275 €	401	1 361 250 €
6 ^{ème} augmentation de capital : du 4 septembre 2017 au 3 août 2018	9 573 800 €	13 882 010 €	-	47 869	290 €	490	1 388 201 €
7 ^{ème} augmentation de capital : du 26 décembre 2018 au 13 décembre 2019	11 526 200 €	17 577 455 €	-	57 631	305 €	607	1 757 746 €
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021	60 600 000 €	82 562 055 €	-	303 000	305 €	653*	8 256 206 €
RÉOUVERTURE EN CAPITAL VARIABLE À COMPTER DU 1 ^{ER} JUIN 2022	54 482 488 €	5 856 000 €	2 402 592 €	309 309	320 €**	676	585 600 €
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023	64 657 400 €	10 096 000 €	5 035 264 €	323 827	320 €	726	1 009 600 €

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

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

Parmi les 726 associés au 31 décembre 2023, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) détenant des parts d'Immoyente 2 en unités de comptes, et une compagnie d'assurances suédoise (Skandia), représentent 31,3 % du capital.

Historique du prix de souscription de la part



1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 17 572 parts ont été retirées pendant l'année 2023. Le délai moyen de remboursement est de moins d'un mois, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés en fin de mois de leur demande.

Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois. Au 31 décembre 2023, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2019	0	1 201	0,50 %	0,40 %	1 mois	0	217 €
2020	0	1 392	0,46 %	0,46 %	1 mois	0	291 €
2021	0	1 290	0,43 %	0,43 %	1 mois	0	1 533 €
2022	0	11 991	3,96 %	3,88 %	1 mois	0	400 €
2023	0	17 572	5,68 %	5,44 %	1 mois	0	133 €

* 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



Promenade René Coty - Saint-Raphaël (83)

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 inférieurs ou égaux aux valeurs locatives de marché et orientée vers une recherche de diversification à différents niveaux (emplacements, locataires ...). Elle privilégie les murs de commerces de centre-ville dans des rues à forte densité commerciale à Paris et dans les grandes métropoles régionales attractives.

Au cours de l'année 2023, la SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement au cœur des grandes métropoles en investissant de manière très sélective compte tenu du contexte. Le programme d'investissement s'est ainsi limité aux murs d'un restaurant situé à proximité immédiate de la rue de la République, sur la Presqu'île de Lyon (69), pour un prix de revient de 517 K€.

Investissement réalisé au cours de l'exercice :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	19 rue Childebert - Lyon (69)	Ojad / Restauration rapide	74 m ²	517 K€	30/01/2023
TOTAL			74 M²	517 K€	

(1) CCV : Commerce de centre-ville



Rue Childebert - Lyon (69)

1.3.2 Financements bancaires

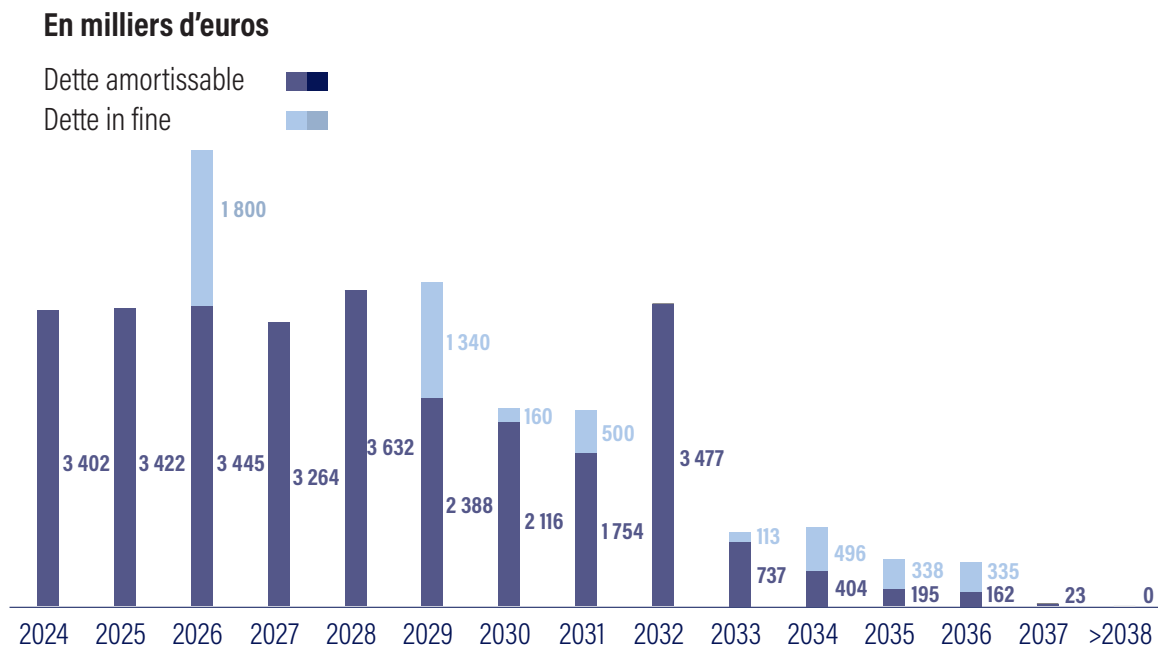
Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêts, votre SCPI a limité son recours à la dette. Ainsi aucun nouvel emprunt n'a été contracté en 2023.

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire s'élève à 33 506 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,96 % en 2023 (stable par rapport à 2022) et son coût instantané au 31 décembre 2023 s'établit à 1,99 % ;

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 28,6 % au 31 décembre 2023 contre 30,5 % au 31 décembre 2022. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à 28,3 % ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 1 mois et sa durée⁽¹⁾ de 4 ans et 8 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 96,8 %, 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 2023 se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2023 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 1,41.

⁽¹⁾ 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.

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

1.3.3 Arbitrage de l'exercice

Votre SCPI a finalisé fin septembre la vente des murs d'un restaurant du quartier Montmartre à Paris (18^{ème} arrondissement) pour un montant de 1 400 K€ net vendeur, soit un prix 40 % supérieur à la dernière valeur d'expertise mais également 40 % au-dessus de son prix d'acquisition, et ce, malgré l'environnement de marché actuellement chahuté. Un changement de locataire fin 2018 avait permis une hausse du loyer de +17,3 %, en ligne avec la stratégie lors de l'acquisition. L'opération génère un taux de rendement interne⁽¹⁾ net de fiscalité sur la plus-value de +10,0 % sur près de 9 années de détention.

Prix de Vente	Plus-values (nettes de fiscalité)	Valeur d'expertise au 31 décembre 2023	Prix de vente vs valeur d'expertise
1 400 K€	476 K€	1 000 K€	+40 %

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs de 2,5 % HT du prix de vente net vendeur. Cette commission s'élève à 35 000 € HT en 2023.

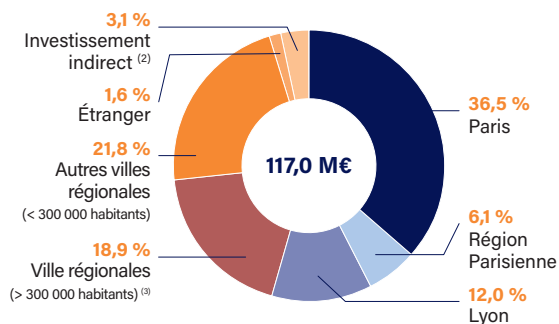
⁽¹⁾Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2023

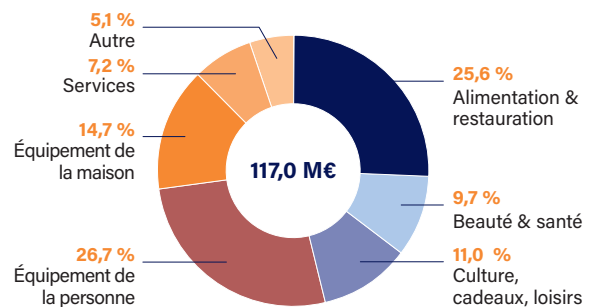
Composition du patrimoine à fin 2023 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2023, le patrimoine d'Immorente 2, constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville (à l'exception d'un logement de 13 m² situé avenue de Versailles à Paris 16^{ème}), se décompose de la manière suivante⁽¹⁾ :

Par répartition géographique



Par type d'activité des locataires



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

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

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

Composition du patrimoine à fin 2023 (en % des valeurs vénales Hors Droits)

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2023	TOTAL 2022
Paris	36,4 %	0,1 %	36,5 %	37,5 %
Région Parisienne	6,1 %		6,1 %	6,6 %
SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE	42,5 %	0,1 %	42,6 %	44,1 %
Lyon	12,0 %		12,0 %	11,5 %
Rouen	3,7 %		3,7 %	3,9 %
Bordeaux	3,7 %		3,7 %	3,3 %
Rennes	2,5 %		2,5 %	2,6 %
Nantes	1,7 %		1,7 %	1,7 %
Toulouse	1,6 %		1,6 %	1,5 %
Autres villes régionales (> 300 000 habitants)	5,7 %		5,7 %	5,5 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾	30,9 %		30,9 %	30,1 %
Cannes	6,7 %		6,7 %	5,9 %
Aix-en-Provence	2,5 %		2,5 %	2,3 %
Saint-Raphaël	2,3 %		2,3 %	2,2 %
Biarritz	1,5 %		1,5 %	1,5 %
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	8,8 %		8,8 %	8,5 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾	21,8 %		21,8 %	20,4 %
Étranger	1,6 %		1,6 %	1,6 %
Investissements indirects ⁽²⁾	3,1 %		3,1 %	3,8 %
TOTAL	99,9 %	0,1 %	100,0 %	100,0 %

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

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

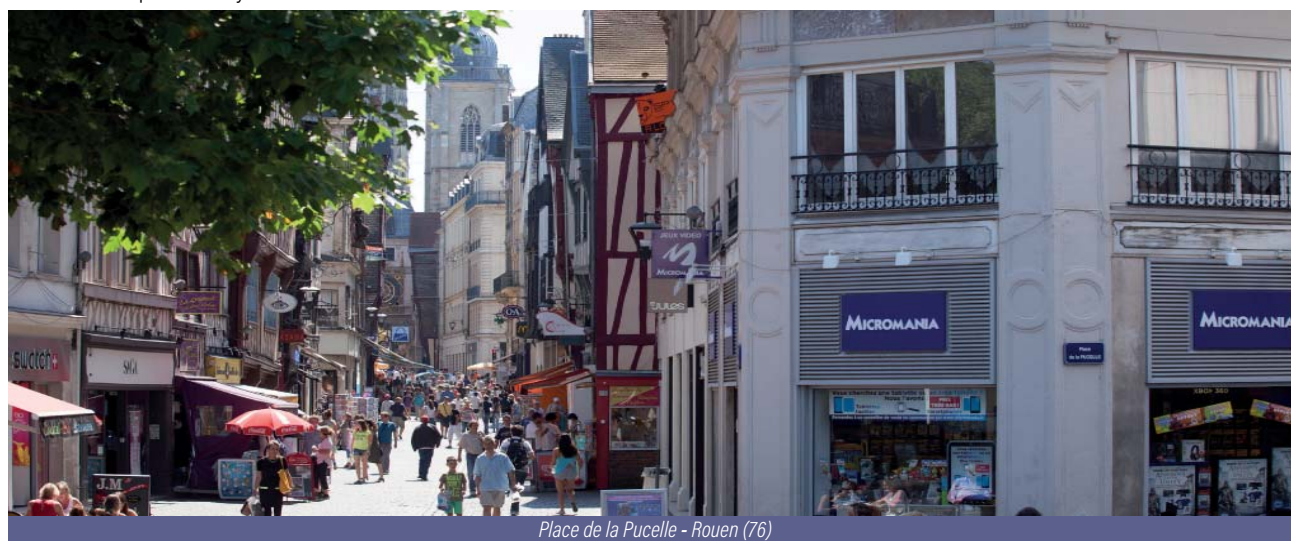
Composition du patrimoine à fin 2023 [en surfaces (m²) hors investissements indirects]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2023	TOTAL 2022
Paris	3 631 m ²	13 m ²	3 644 m ²	3 764 m ²
Région Parisienne	916 m ²		916 m ²	916 m ²
Lyon	2 123 m ²		2 123 m ²	2 049 m ²
Villes régionales (> 300 000 habitants)	4 984 m ²		4 984 m ²	4 781 m ²
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	4 762 m ²		4 762 m ²	4 966 m ²
Étranger	822 m ²		822 m ²	822 m ²
TOTAL	17 239 M²	13 M²	17 252 M²	17 298 M²

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 6 064 €/m² au 31 décembre 2023 contre 6 073 €/m² au 31 décembre 2022.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 574 €/m² à la fin de l'exercice 2023 contre 6 790 €/m² à la fin de l'exercice 2022.



Place de la Pucelle - Rouen (76)

1.4 Gestion locative

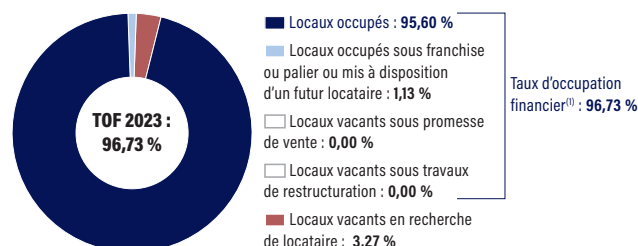
1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par Immorente 2 s'élève à 96,73 % sur l'exercice 2023 (contre 98,39 % sur l'exercice 2022).

La vacance financière de 3,3 % représente un manque à gagner locatif de 209 876 €.

Les actifs vacants au 31 décembre 2023 concernent neuf surfaces de commerces de centre-ville situés à Juan-les-Pins (06), Paris (5^{ème}, 6^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème} et 16^{ème} arrondissements), La Seyne-sur-Mer (83), Lens (62) et Bethune (62) qui font l'objet d'actions de commercialisation en cours.

(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2023, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	3	400 m ²	268 659 €	238 240 €
Relocations	4	363 m ²	188 961 €	243 722 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	7	763 M²	457 619 €	481 962 €

Les actions de gestion locative menées en 2023 portant sur 5 % des loyers, ont permis de faire progresser le montant des revenus locatifs de +5,2 % par rapport à la situation locative précédente, ci-après le détail de ces opérations :

- La relocation d'une surface de 50 m² située rue Malesherbes à Paris (8^{ème}) à un atelier de réparation de scooters pour un loyer de 20 K€, soit une hausse de +20 % par rapport au loyer précédent.
- La relocation d'une surface de 145 m² située rue de Strasbourg à Vincennes (94) à un magasin de vélos électriques pour un loyer de 60 K€, soit une hausse de +7 % par rapport au loyer précédent.
- La relocation d'une surface de 122 m² située rue du Commandant André à Cannes (06) à un magasin de prêt-à-porter haut-de gamme pour un loyer de 130 K€, soit une hausse significative de +57 % par rapport au loyer précédent.
- La relocation d'une surface de 46m² située rue Cadet à Paris (9^{ème}) à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 34 K€, stable par rapport au loyer précédent.
- Le renouvellement de trois baux à Rouen (76), Nantes (44) et Boulogne-Billancourt (92) pour des loyers annuels en baisse mais ayant permis de maintenir les locataires en place, de ramener les loyers à des niveaux de marché ou encore de mettre fin à une procédure judiciaire en ce qui concerne le locataire implanté à Boulogne.

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2023 s'établissent à 5 886 K€ contre 5 706 K€ en 2022.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 s'établit à 91,4 % à fin décembre 2023 et à 93,7 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2023, 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) Au 29/03/2024

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 2023, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2022	140 200 €
- Reprise provision pour travaux non réalisés ou réaffectés en 2023	-140 200 €
+ Nouvelle provision constituée en 2023	140 000 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2023	- €
= Solde de la provision du 31 décembre 2023	140 000 €

Les travaux provisionnés dans le cadre de la PGE en 2023 concernent cinq ravalements de façade pour des immeubles situés rue de la Reynie, rue Boissy d'Anglas et rue de Ponthieu à Paris (1^{er} et 8^{ème} arrondissements), rue Auguste Comte à Lyon (69) et rue des Logettes à Honfleur (14) pour un montant total de 140 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 atteignent un montant de 275 K€ à la fin de l'exercice 2023. Les dépenses de l'année ont principalement concerné :

- la rénovation d'un local situé rue de Strasbourg à Vincennes (94) pour 35 K€;
- des travaux de réfection d'étanchéité rue Notre Dame à Cannes (06) pour 11 K€.

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2023.

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. Ces charges ont représenté un total de 178 K€ en 2023.



Rue Cler - Paris (7^{ème})

1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes sur l'exercice 2023 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.6.1 Résultats financiers par part

Les revenus par part de l'exercice 2023 progressent de +2,7 % à 19,98 € portés par la hausse des recettes locatives générées par les nouvelles acquisitions ainsi que par l'effet de l'indexation des loyers en 2022 et 2023. Les loyers à périmètre constant progressent de +2,4 % sur l'exercice malgré l'effritement du taux d'occupation, illustrant la capacité de votre SCPI à améliorer les conditions locatives et à répercuter l'inflation.

Ces effets positifs sont compensés par une hausse des charges financières suite à la mise en place d'un refinancement de 5,5 M€ au cours de l'année 2022 ainsi que par la légère dégradation du taux de recouvrement. Le résultat courant par part atteint ainsi 12,82 € sur l'exercice 2023, en baisse de -5,6 % par rapport à l'exercice 2022.

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	17,82	99,1 %	16,79	97,8 %	17,28	98,5 %	19,07	98,1 %	19,44	97,3 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,17	0,9 %	0,37	2,2 %	0,27	1,5 %	0,38	1,9 %	0,54	2,7 %
Produits exceptionnels										
TOTAL DES REVENUS	17,99	100,0 %	17,16	100,0 %	17,55	100,0 %	19,45	100,0 %	19,98	100 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,80	10,0 %	1,68	9,8 %	1,73	9,9 %	1,94	10,0 %	1,97	9,8 %
Autres frais de gestion	1,14	6,3 %	1,00	5,8 %	1,00	5,7 %	0,98	5,0 %	0,89	4,5 %
Charges locatives non récupérées	0,59	3,3 %	0,86	5,0 %	0,58	3,3 %	0,24	1,2 %	0,48	2,4 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,53	19,6 %	3,54	20,6 %	3,31	18,9 %	3,15	16,2 %	3,35	16,8 %
Charges financières	2,85	15,8 %	2,42	14,1 %	2,22	12,7 %	2,31	11,9 %	2,51	12,6 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,0	0,0 %
- autres		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %
Provisions nettes	0,23	1,3 %	1,20	7,0 %	0,30	1,7 %	0,41	2,1 %	1,31	6,5 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	3,08	17,1 %	3,62	21,1 %	2,52	14,4 %	2,72	14,0 %	3,82	19,1 %
TOTAL DES CHARGES	6,60	36,7 %	7,16	41,7 %	5,83	33,2 %	5,87	30,2 %	7,16	35,9 %
RÉSULTAT COURANT	11,38	63,3 %	10,00	58,3 %	11,72	66,8 %	13,58	69,8 %	12,82	64,1 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	9,00	50,0 %	9,00	52,4 %	10,92	62,2 %	14,04	72,2 %	16,00	80,1 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,95	49,8 %	8,89	51,8 %	9,85	56,1 %	13,92	71,6 %	14,96	74,9 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	2,38		1,00		0,80		-0,46		-3,18	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ^{(4) (6)}	8,77		10,82		11,83		12,65		12,02	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION ^{(5) (6)}	10,82		11,83		12,65		12,02		10,26	

(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

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2019	4 657 985 €	1 727 492 € [469 582 €]	37,1 %	27,7 %
2020	5 042 199 €	2 240 464 € [505 878 €]	44,4 %	40,6 %
2021	5 237 031 €	1 763 588 € [524 598 €]	33,7 %	24,4 %
2022	5 739 046 €	1 759 216 € [582 644 €]	30,7 %	21,8 %
2023	6 028 764 €	2 150 031 € [617 977 €]	35,7 %	28,5 %

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

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

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.

1.6.3 Taux de distribution

Depuis la réouverture en capital variable, la politique de distribution de votre SCPI a basculé vers celle d'une SCPI de rendement.

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix moyen acquéreur	Dividende par part au titre de l'exercice	Taux de distribution brut de fiscalité ⁽²⁾	Taux de distribution net de fiscalité ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2019	305,00 €	305,00 €	9,00 €	3,10 %	3,10 %	10,82 €
2020	305,00 €	303,87 €	9,00 €	2,95 %	2,95 %	11,83 €
2021	305,00 €	303,92 €	10,92 €	3,59 %	3,59 %	12,65 €
2022	320,00 €	-	14,04 €	4,39 %	4,39 %	12,02 €
2023	320,00 €	-	16,00 €	5,02 %	5,00 %	10,26 €

(1) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier de chaque année, sauf pour 2022 : prix payé par le souscripteur à la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %. Avant la réouverture en capital variable, dividende avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

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

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 16,00 € par part sur l'exercice complet, en progression importante de +14 % par rapport à celui de 2022, faisant ressortir un taux de distribution⁽¹⁾ de 5,02 % au titre de 2023. Ce taux démontre la pertinence de la stratégie mise en oeuvre par Immorente 2 et sa capacité à ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau plus élevé que précédemment.

	2022	2023	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,61 €	3,00 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,67 €	3,00 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,76 €	3,00 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	6,00 €	6,00 €	Fin janvier N+1
Dividende ordinaire	14,04 €	15,00 €	
Dividende exceptionnel	-	1,00 €	Fin décembre N
Dividende annuel	14,04 €	16,00 €	
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,39 %	5,02 %	

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.



Rue du Président Wilson - Levallois Perret (92)
« Kookai »

1.6.4 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 2023 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

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

Tableau des factures reçues

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	12					45
Montant total des factures concernées TTC	45 723	1 776	4 534	2 774	53 942	63 026
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	1,45 %	0,06 %	0,14 %	0,09 %	1,71 %	2,00 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

Tableau des factures émises

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	-					480
Montant total des factures concernées TTC	-	64 949	51 667	40 568	882 262	1 039 446
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00 %	0,85 %	0,67 %	0,53 %	11,49 %	13,53 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie " Loyers encaissés et recouvrement " pour plus d'informations (cf. page 20)

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année N	Total au 31/12/2023
Fonds collectés ⁽¹⁾	84 893 733	6 419 593	91 313 326
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	1 372 601	900 000	2 272 601
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)	30 716	500 000	530 716
+ Emprunts	37 270 236	-3 763 420	33 506 816
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽³⁾	-19 289 117	-1 090 860	-20 379 977
- Achat d'immeubles (hors frais)	-106 659 711	-525 800	-107 185 511
- Investissements immobiliers indirects	-3 340 543	0	-3 340 543
+ Dépôts et cautionnements	37 249	1 535	38 784
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-5 684 836	2 441 048	-3 243 788

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

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

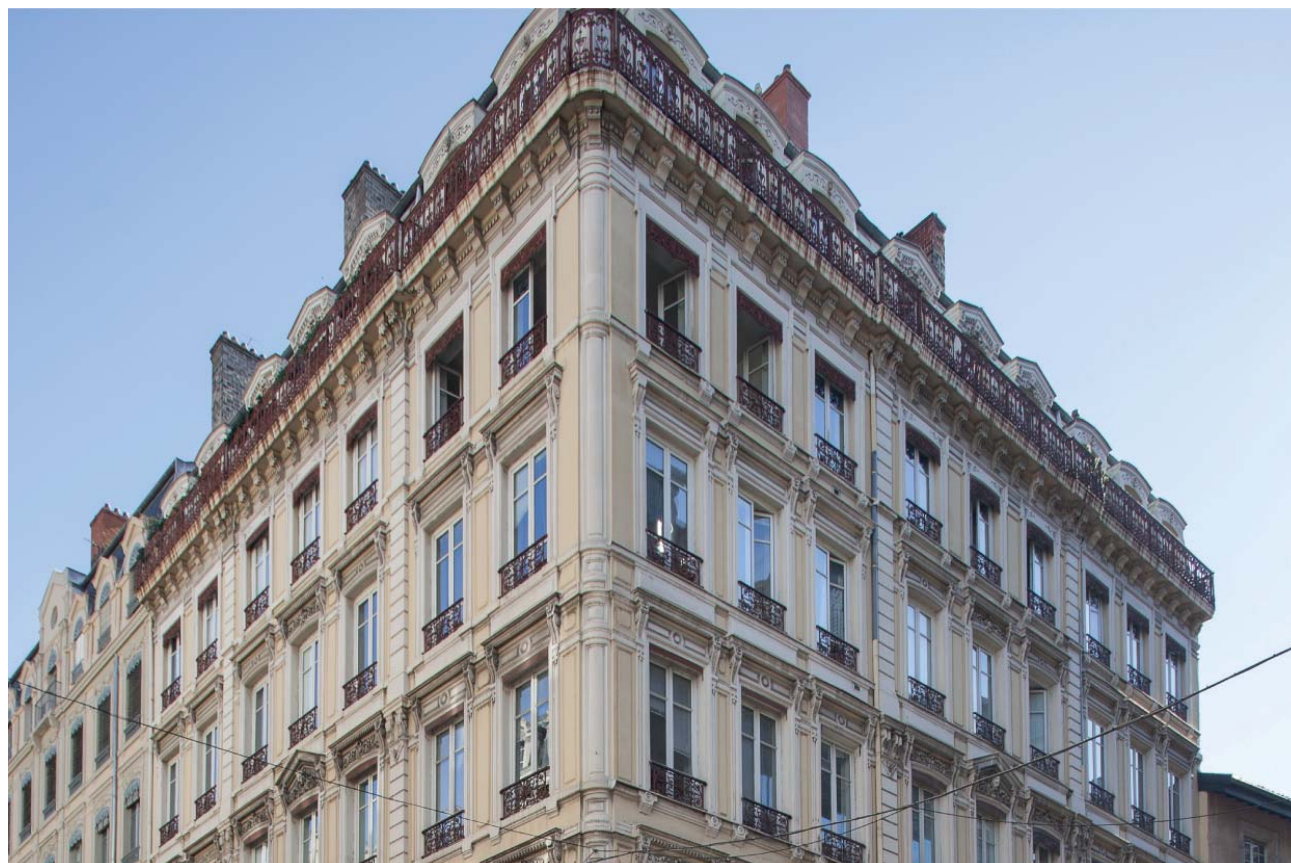
(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2023 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.

1.6.5 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	2022	2023
Résultat de l'exercice	4 085 549	4 013 718
Dotations nettes aux provisions	-23 534	259 307
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	4 062 015	4 524 468
Variation du besoin en fonds de roulement	-50 543	-1 304 421
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	4 011 471	2 968 604
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-5 632 632	-587 487
Acquisitions indirectes	-	-
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	930 069
Autres variations d'immobilisations	-81 281	-23 290
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-5 713 913	322 292
Collecte nette	2 402 592	5 124 699
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-599 947	-1 038 132
Dividendes versés au cours de l'exercice	-3 961 662	-4 724 237
Nouveaux emprunts contractés	7 540 000	-
Remboursements d'emprunts	-4 243 170	-3 763 533
Variations des dépôts de garantie	80 012	124 425
Autres variations financières	-4 640	-6 732
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	1 213 185	-4 283 510
VARIATION DE TRÉSORERIE	-489 257	-992 614
Trésorerie d'ouverture	1 862 187	1 372 930
Trésorerie de fin de période	1 372 930	380 316
VARIATION DE TRÉSORERIE	-489 257	-992 614



Rue du Président Edouard Herriot - Lyon (69)

1.7 Expertises et valeur de la société

1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 117,0 M€ au 31 décembre 2023 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 113,4 M€, soit 96,9 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'une participation financière dans une société immobilière non contrôlée⁽¹⁾ pour un montant de 3,6 M€, soit 3,1 % 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 2023, l'ensemble des actifs immobiliers a fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Les expertises au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement marqué par un regain d'inflation et une hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertises baissent de -3,0 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée des expertises sur l'année 2023 s'explique par la capacité d'Immorenté 2 à améliorer les conditions locatives et à répercuter les indexations sur les loyers de ses locataires, dans un contexte d'inflation.

La participation financière dans une société immobilière non contrôlée est valorisée à sa dernière valeur liquidative connue à fin septembre 2023 et affiche une variation de -23,2 % sur un an (cf. page 52).

1.7.2 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 de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023 ;
- **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 majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	104 782 996	113 409 000	113 409 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	12 044 872		8 223 594
- Amortissements	-12 044 872		
- Provision pour gros entretiens	-140 000		
SOUS TOTAL	104 642 996	113 409 000	121 632 594
Agencements	40 422		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	40 422	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	340 684	1 315	1 315
Immobilisations financières	3 447 007	3 696 324	3 696 324
Liquidités nettes à investir	-35 659 276	-35 659 276	-35 659 276
SOUS TOTAL	-31 871 585	-31 961 637	-31 961 637
Commission de souscription	9 769 293		10 283 739
- Amortissements	-9 769 293		
SOUS TOTAL	0	0	10 283 739
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	72 811 833	81 447 363	99 954 696
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	323 287	323 287	323 287
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2023 du solde du dividende 2023	225,22	251,94	309,18

En Euros	31/12/2022	31/12/2023 ⁽¹⁾	2023/2022
	Valeurs après distribution en 2023 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	224,43	225,22	+0,35 %
Valeur de réalisation / part	267,82	251,94	-5,93 %
Valeur de reconstitution / part	328,21	309,18	-5,80 %

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

La baisse de la valeur de reconstitution de -5,8 % sur l'exercice 2023 s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertise à périmètre constant sur l'année (-3,0 %) ainsi que par l'effet de levier du crédit de la SCPI. Au 31 décembre 2023, la société de gestion juge le prix actuel de la part (320 €) bien positionné au regard de la valeur de reconstitution de fin d'année (309,18 €).

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

1.8 Fiscalité

1.8.1 Fiscalité 2023 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2023
Revenus fonciers bruts	20,64 €
- Frais et charges déductibles	-4,88 €
- Intérêts d'emprunts	-2,39 €
= REVENUS FONCIERS NETS	13,37 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>13,23 €</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>0,14 €</i>
PRODUITS FINANCIERS	0,08 €
Rappel dividende	16,00 €

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

- Revenu imposable : 14,02 €

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

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	281,69 €
Pour les non-résidents fiscaux	277,23 €

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.8.2 Régime fiscal

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

Fiscalité des revenus

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

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

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

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 valeur de retrait. 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.

1.9 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 tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans 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 24,6 équivalents temps plein en 2023.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 30 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.



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

1.10 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.

1.10.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 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.

1.10.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de annuels, documentés, et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées ;
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.10.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées le cas échéant dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY.

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, 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. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraire facturé à ce titre à Immorente 2 en 2023.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché. A noter que la participation majoritaire dans la société GSA Immobilier a été cédée en juin 2023 et qu'il n'existe désormais plus aucun lien capitalistique avec cette société.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre à Immorente 2 en 2023.

1.11 Perspectives

L'année 2023 a été marquée par la hausse sensible des taux d'intérêts, entraînant une correction générale des valeurs immobilières en Europe. Dans cet environnement en mutation, votre SCPI possède des atouts forts pour poursuivre sa croissance : une équipe de gestion expérimentée, une importante diversification de son patrimoine, un endettement maîtrisé mais surtout des fondamentaux solides en terme d'emplacements des actifs avec des niveaux de loyers généralement inférieurs ou égaux aux valeurs locatives de marché et disposant d'une bonne capacité à se revaloriser et à répercuter l'inflation via l'indexation.

En 2024, Immorente 2 poursuivra sa politique d'acquisition très sélective privilégiant les zones commerçantes de premier ordre à Paris et les grandes métropoles régionales dynamiques. Compte-tenu des circonstances, cette année sera probablement riche en opportunités avec des investissements générant des rentabilités intéressantes. Aussi, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2023 à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser et à adapter le patrimoine existant à la demande des utilisateurs. Ces travaux permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'Immorente 2.

Forte d'une expérience de plus de 35 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

1.12 Présentation des projets de résolutions

Les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 28 mai 2024 seront présentés dans une annexe au Rapport Annuel 2023 jointe à la convocation de cette Assemblée Générale.



Rue du Commandant André - Cannes (06)

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	34
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	34
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	34
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	36
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	38
2.1.5	Épargnants & partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	39
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	40

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

Objectif ESG

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

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du

quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est présenté dans le rapport périodique SFDR p 63.

Chiffres clés

Immorente 2 met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



des actifs :

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

des collaborateurs :

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

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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








UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

<p>2023 2022</p>	<p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds SOFIDY SÉLECTION 1</p> <p>1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation</p>			<p>Tikehau Capital Private Debt Investor Responsible investor of the year, Europe</p>
<p>2021</p>	<p>Publication de la Charte ESG</p> <p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC</p> <p>The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire</p>		<p>The Net Zero Asset Managers initiative</p>	
<p>2020</p>	<p>Mise à jour de la politique d'investissement responsable</p> <p>Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion</p> <p>Lancement d'une plateforme d'impact</p>			
<p>2019 2018</p>	<p>Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital</p> <p>Application de la politique d'investissement responsable du Groupe</p> <p>Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital</p>			
<p>2017 2016</p>	<p>Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié</p>			
<p>2015 2014</p>	<p>Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)</p>			

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2022, Tikehau capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

SOFIDY monitoré les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de Immorente 2 sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030.

Concrètement, Immorente 2 agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. Immorente 2 a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour différentes catégories d'actifs composant le patrimoine.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

- Retrait et gonflement des argiles
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau)
- Vagues de chaleur
- En 2024, Immorente 2 prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants. Un travail est également prévu sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le portefeuille.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

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

En 2023, le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Indicateurs de suivi :

Indicateurs de suivi	2023
Part des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)	100 %
Part des actifs font l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	323,20
Les émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq/m ² générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds	18,37

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de Immorente 2 pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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

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

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

2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

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

Contribuer au dynamisme des centres urbains

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

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

Immorente 2 contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives. Immorente 2 a 99,8 % de ses actifs contribuant à la « ville du quart d'heure », indicateur issu de l'outil Deepki.

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

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

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

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

De plus, Immorente 2 est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. En 2023, SOFIDY a intégré le score de mobilité généré par Deepki sur sa plateforme de gestion des données ESG. Ce score évalue la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilité douce alternatives et ces informations sont disponibles pour tous les actifs en portefeuille.

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

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi	2023
Part des actifs (en surface) désignés comme des commerces de proximité	100 %
Pourcentage d'actifs à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	100 %

2.1.5 Épargnants & partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

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

Engagement des associés

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

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

Immorente 2 a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif. En 2023 Immorente 2 a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

45 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

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

En 2023, SOFIDY a lancé des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

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

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

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

<https://sofidy.com/app/uploads/2023/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>



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

2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2023, cinq secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ;
 - Les combustibles fossiles.
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

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

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

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

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



Place de la bourse - Nantes (44)

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

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

Rapport financier sur l'exercice 2023

3

3.1	État du patrimoine	44	3.5	Annexe aux comptes	48
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	48
3.2	Analyse de la variation des capitaux propres	45	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	48
			3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	51
3.3	Engagements hors-bilan	45	3.5.4	Autres informations	52
			3.6	Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023	52
3.4	Compte de résultat de l'exercice	46	3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers	52
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects ..	52
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs	53

3.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2023		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022	
	valeurs bilantielles	valeurs estimées	valeurs bilantielles	valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
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	104 823 418	113 409 000	105 208 161	117 445 000
Immobilisations en cours	1 315	1 315	24 940	24 940
Immobilisation travaux en cours	339 369		292 455	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-140 000		-140 200	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	105 024 102	113 410 315	105 385 356	117 469 940
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	3 340 543	3 589 860	3 340 543	4 676 375
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	3 340 543	3 589 860	3 340 543	4 676 375
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	106 464	106 464	93 856	93 856
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	1 172 504	1 172 504	957 151	957 151
Autres créances	1 761 545	1 761 545	472 744	472 744
Provisions pour dépréciation des créances	-694 986	-694 986	-435 479	-435 479
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	21 431	21 431		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	358 885	358 885	1 372 930	1 372 930
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	2 725 843	2 725 843	2 461 201	2 461 201
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-35 054 458	-35 054 458	-38 687 690	-38 687 690
Dettes d'exploitation	-3 336 094	-3 336 094	-3 204 056	-3 204 056
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-38 390 552	-38 390 552	-41 891 746	-41 891 746
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	33 375	33 375	42 375	42 375
Produits constatés d'avance	15 560	15 560	24 060	24 060
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	94 083	94 083	104 524	104 524
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	111 898	111 898	122 839	122 839
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	72 811 833		69 418 192	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		81 447 363		82 838 609

3.2 Analyse de la variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	61 861 800		2 795 600	64 657 400
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	23 031 933		3 623 993	26 655 926
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-19 085 614		-2 732 590	-21 818 204
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-108 242		108 961	719
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 832 614	-114 299	251 443	3 969 758
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	4 085 549	-4 085 549		
Acomptes sur distribution	-4 199 849	4 199 849	-4 667 484	-4 667 484
TOTAL GÉNÉRAL	69 418 192	0	3 393 641	72 811 833

3.3 Engagements hors-bilan

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2023 ⁽¹⁾	Exercice N-1, clos le 31/12/2022
Dettes garanties ⁽²⁾	33 506 816 €	37 269 264 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	0 €	24 940 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

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

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2023	Exercice N-1, clos le 31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	5 930 128	5 670 989
Charges facturées	556 595	541 493
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	98 636	68 057
Reprises de provisions pour créances douteuses	148 048	160 782
Reprises de provisions pour gros entretien	140 200	140 000
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	93 687	617 305
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	6 967 294	7 198 627
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	556 595	541 493
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	115 536	51 480
Travaux de gros entretiens	62 639	60 605
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	58 687	506 862
Dotations aux provisions pour gros entretiens	140 000	140 200
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	10 441	5 920
Dépréciation pour créances douteuses	407 555	137 048
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	717 727	695 984
Autres charges immobilières	157 830	100 312
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 227 011	2 239 905
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 740 284	4 958 722
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	1 038 132	599 947
Autres produits	4	21
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 038 135	599 968
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	617 977	582 644
Commission de souscription	1 038 132	599 947
Diverses charges d'exploitation	278 570	396 249
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 934 679	1 578 839
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-896 544	-978 871

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2023	Exercice N, clos le 31/12/2022
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	130 284	113 717
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	39 394	
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	169 678	113 717
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	3	
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	3	0
RÉSULTAT FINANCIER	169 675	113 717
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	304	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	304	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		8 019
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		8 019
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	304	-8 019
RÉSULTAT NET	4 013 718	4 085 549

1

2

3

4

5

6

3.5 Annexe aux comptes

3.5.1 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^{er} janvier 2017.

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges ainsi que la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant). Dans ce contexte, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date de clôture de l'exercice.

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 recoupée par une 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 2023, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	105 167 739	525 800	910 543	104 782 996
Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives)	40 422			40 422
Immobilisations en cours	24 940		23 625	1 315
Immobilisation travaux en cours	292 455	112 837	65 922	339 369
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	3 340 543			3 340 543
Autres Immobilisations financières	93 856	17 667	5 059	106 464
TOTAL	108 959 954	656 303	1 005 148	108 611 109

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (104 782 996 €) ;
- les immobilisations en cours correspondent principalement à des immobilisations sur travaux (339 369 €) ;
- les agencements (40 422 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 3 340 543 € dans un OPCl professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 106 464 €.

Les titres de participation contrôlées et non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2023 :

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2023	Valeur estimée au 31/12/2023 ⁽¹⁾	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST	3 340 543	3 589 925	249 382	36 445 299	9,85 %
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	3 589 925	249 382	36 445 299	9,85 %
TOTAL	3 340 543	3 589 925	249 382	36 445 299	9,85 %

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

La valeur retenue de l'investissement dans l'OPPCI Averroes Retail Invest se base sur la dernière valeur liquidative communiquée par la société de gestion Le Luxe français (ex Beauvau Capital). Cette valeur liquidative est en baisse de -23,2 % par rapport à 2022.

État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
CRÉANCES				
Créances douteuses	435 479	407 555	-148 048	694 986
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations ⁽¹⁾				
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	140 200	140 000	-140 200	140 000
TOTAL	575 680	547 555	-288 248	834 986

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

Au 31 décembre 2023, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucune procédure contentieuse n'est à signaler.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant provision au 1 ^{er} janvier 2023	Dotation	Reprise	Montant provision au 31 décembre 2023
Dépense de l'exercice N	140 200	140 000	-140 200	140 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+1				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				0
TOTAL	140 200	140 000	-140 200	140 000

Les travaux effectués ou engagés / provisionnés dans le cadre de la PGE en 2023 concernent cinq ravalements de façades pour des immeubles situés rue de la Reynie, rue Boissy d'Anglas et rue de Ponthieu à Paris (1^{er} et 8^{ème} arrondissements), rue Auguste Comte à Lyon (69) et rue des Logettes à Honfleur (14) pour un montant total de 140 K€.

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 477 518 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
- Locataires et comptes rattachés :	234 731
- Créances douteuses (avant provisions) :	937 773
- Provisions pour dépréciations de créances :	-694 986
TOTAL	477 518

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.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 324 767 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 327 410 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 52 673 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA sur factures non parvenues pour 41 474 €, de la TVA déductible pour 6 311 € et de la TVA collectée à hauteur de 4 887 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 358 885 € et 21 431 € en dépôt à terme.

En Euros	Solde au 31/12/2023
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	21 431
Disponibilités en banque :	358 885
TOTAL	380 316

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 3 336 094 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2023
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	345 959
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	327 410
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 264 104,82 €)	338 922
Dettes fiscales et sociales	188 871
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 497
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	1 858 583
Dividendes bloqués	21 913
Créditeurs divers	45 229
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	203 710
TOTAL	3 336 094

Dettes Financières

Les dettes financières de la SCPI Immorente 2 s'élèvent à 35 054 458 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

en Euros	Solde au 31/12/2023
Dettes bancaires :	33 506 816
Intérêts courus :	56 497
Dépôts de garantie :	1 491 145
TOTAL	35 054 458

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû de la dette bancaire (33 563 313 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	2 994 843	12 356 592	11 034 200	26 385 635
Emprunts "In fine"		1 800 000	3 281 500	5 081 500
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	414 711	1 407 789	217 182	2 039 681
Emprunts "In fine"				
ICNE	56 497			56 497
TOTAL	3 466 051	15 564 381	14 532 882	33 563 313

(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 2023	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	3 946 319	
Augmentation des primes d'émission	3 534 557	26 655 926
- Écarts sur remboursements de parts	-1 546 336	-2 601 544
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-58 687	-9 447 367
- Commission de souscription	-1 038 132	-9 769 293
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2023	4 837 722	4 837 722

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

En Euros	2023
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022	-108 242
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2023	500 000
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2023 (<i>déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques</i>)	- 23 715
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	-321 781
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2023)	-35 000
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	11 262
Immobilisations mises au rebut	-10 543
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	719

Résultat de l'exercice (en euros)

En Euros	2023
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :	4 013 718
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-2 809 152
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à :	-1 858 332
LE SOLDE PRÉLEVÉ SUR LE REPORT NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	-653 765

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2023
les loyers :	5 930 128
les charges et taxes refacturées :	556 595
les produits annexes :	98 636
les reprises de provisions pour créances douteuses :	148 048
les reprises de provisions pour gros entretiens :	140 200
Transfert de charges immobilières :	93 687
TOTAL	6 967 294

Les produits annexes correspondent à des honoraires de gérance que certains baux permettent principalement de refacturer aux locataires (98 638 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 93 687 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres et aux honoraires de cession sur immeubles de 35 000 €.

Charges de l'activité immobilière

On distingue :

En Euros	2023
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	717 727
les charges ayant leur contrepartie en produits :	556 595
<i>dont charges récupérables</i>	<i>278 947</i>
<i>dont taxes récupérables</i>	<i>277 648</i>
les dotations aux provisions pour créances douteuses	407 555
les dotations aux provisions pour gros entretiens	140 000
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	115 536
le poste « autres charges immobilières » :	157 830
<i>dont taxes non récupérables</i>	<i>111 646</i>
<i>dont honoraires de cession sur immeubles</i>	<i>35 000</i>
<i>dont assurances</i>	<i>2 181</i>
<i>dont intérêts des autres dettes</i>	<i>9 003</i>
les travaux de gros entretiens :	62 639
frais d'acquisitions	58 687
les dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	10 441
TOTAL	2 227 011

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

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

Produits d'exploitation de la Société

Le poste « transfert de charges d'exploitation » s'élève à 1 038 135 € qui correspond principalement à la commission de souscription pour 1 038 132 €, dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

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 2023 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 617 977 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 278 570 €, sont constituées :

En Euro	2023
des frais bancaires :	23 789
des frais annuels d'expertise :	45 229
des frais d'actes et de contentieux :	58 660
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	25 507
des honoraires divers :	16 856
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	14 878
des frais postaux :	15 699
de la TVA non récupérable :	17 805
des jetons de présence :	10 000
des honoraires du dépositaire :	15 000
autres charges de gestion :	35 146
TOTAL	278 570

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 0,24 % de la valeur ajoutée, soit un montant de 14 457 € en 2023.

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

Résultat financier

Le résultat financier en 2023 s'établit à 169 675 € et est constitué des dividendes perçus par la SCPI au titre de son investissement indirect dans l'OPPCI ARI à hauteur de 130 284 €, des produits de placement de la trésorerie pour 39 394 € et de charges financières pour 3 €.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 304 €.

3.5.4 Autres informations

Dettes garanties

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit du Nord, HSBC France, la BRED, Banque 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 cinq biens situés rue Jacob à Paris (6^{ème}) et rue de l'Argenterie à Montpellier (34) acquis en 2016, avenue des Gobelins à Paris (5^{ème}) acquis en 2017, avenue Félix Faure à Menton (06) acquis en 2018 et rue Childebert à Lyon (69) acquis en 2023, 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 2023 une commission de gestion d'un montant de 617 977 € HT, une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission pour 1 038 132 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 35 000 € 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 2023, aucun honoraire n'a été facturé par GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à Immorente 2.

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2022			Au 31 décembre 2023		
	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	104 970 744	117 295 000	12 324 256	104 741 716	113 294 000	8 552 284
Logement	81 702	150 000	68 298	81 702	115 000	33 298
TOTAL	105 052 446	117 445 000	12 392 554	104 823 418	113 409 000	8 585 582

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

En Euros	Au 31 décembre 2022			Au 31 décembre 2023		
	Valeur comptable 31/12/2022	Valeur estimée 31/12/2022	Plus values latentes	Valeur comptable 31/12/2023	Valeur estimée 31/12/2023	Plus values latentes
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽¹⁾	3 340 543	4 676 375	1 335 832	3 340 543	3 589 925	249 382
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	4 676 375	1 335 832	3 340 543	3 589 925	249 382
TOTAL	3 340 543	4 676 375	1 335 832	3 340 543	3 589 925	249 382

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

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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 Capital Phone	91 61 86 102	06/06/2019	590 000		46 971	636 971
PARIS	75004	11 rue des Francs Bourgeois	Le Parfumeur	6	18/06/2019	318 000		25 295	343 295
PARIS	75008	29 rue Boissy d'Anglas	Laguiole galerie	134	30/07/2019	1 820 000		220 384	2 040 384
AIX EN PROVENCE	13100	41 rue d'Italie	Nicolas	76	23/09/2019	550 000		70 630	620 629
BORDEAUX	33000	99 rue Sainte Catherine / 57rue du Loup	Cariboo Libre	197 14	22/10/2019	1 800 000		191 725	1 991 725
LEVALLOIS PERRET	92300	46 rue du Président Wilson	Kookay	62	21/11/2019	1 190 000		151 631	1 341 631
PARIS	75014	3 avenue du Général Leclerc	Les Oliviers	86	08/01/2020	725 000,00		93 750	818 750
LYON	69007	6 place Gabriel Peri	Mc Donald's	290	07/02/2020	1 000 000,00		124 801	1 124 801
AIX EN PROVENCE	13100	11 bis-13 rue Marius Reinaud / 3 rue Monclar	Solune	64	15/09/2020	1 050 000,00		135 690	1 185 690
PARIS	75015	29 bld Garibaldi / 50 av de Séguir / 20 rue Chasseloup Laubat	L'art du Bouquet	28	11/12/2020	290 000,00	16 031	24 300	330 331
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		69 118	619 118
PARIS	75006	114 boulevard St Germain	Carrefour Proximité France	133	25/06/2021	1 075 000,00		135 742	1 210 742
LYON	69001	10 rue Constantine	Piano Baruth	142	28/10/2021	480 000,00		34 572	514 572
LYON	69002	46 rue Auguste Comte	Galerie Desire	53	26/10/2021	310 000,00		35 772	345 772
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	Garel SAS	105	25/11/2021	1 250 000,00		92 750	1 342 750
AIX EN PROVENCE	13100	11 bis rue de la Glacière	Antonelle Management Holding	58	22/12/2021	1 110 000,00		148 119	1 261 700
PARIS	75011	93 avenue Philippe Auguste	MB Laverie	25	26/11/2021	220 000,00		31 700	251 700
LYON	69002	24 rue Sainte-Hélène	Laboratoires biologie végétale Yves Rocher Libre	83	01/06/2022	675 000,00		48 500	723 500
PARIS	75005	14 rue Monge - 40 rue des Bernardins	Boulangerie Kayser	204	22/06/2022	1 400 000,00		121 134	1 521 134
PARIS	75018	82 rue Ordener / 1 rue du Poteau	Finca La Campina	13	23/09/2022	450 000,00		34 420	484 420
PARIS	75006	46 boulevard St Michel	Libre	72	23/09/2022	775 000,00		59 280	834 280
BIARRITZ	64200	2 rue Mazagran / 4 passage Bellevue	Marionnaud Lafayette	203	27/09/2022	1 800 000,00		245 185	2 045 600
LYON	69002	19 rue Childebert	Ojad	74	30/01/2023	460 000,00		56 725	516 725
Total				17 252		104 612 446	210 972	10 431 407	115 254 825

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et 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 2023.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 7 mars 2023, le 30 mai 2023, le 19 octobre 2023 puis le 5 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 2023 et les perspectives 2024. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de plus de 5 M€ en 2023, en hausse de 109,6 % par rapport à celle de 2022, la capitalisation d'Immorente 2 s'est accrue de 4,5 % et s'élève au 31 décembre 2023 à 103,5 M€. À la clôture de l'exercice, il n'y avait aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en attente.

INVESTISSEMENTS

En matière d'investissement, Immorente 2 a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition d'un actif de commerce de centre-ville sur la Presqu'île de Lyon pour un montant de 517 K€, générant une rentabilité immédiate de 3,2 %, mais révélant des potentiels de revalorisation de loyer.

ARBITRAGES

La Société de Gestion a aussi cédé au cours de l'année les murs d'un restaurant situé rue des Trois Frères à Paris (18^{ème}) pour un montant de 1 400 K€ net vendeur, un montant 40 % supérieur à la dernière valeur d'expertise de l'actif et constatant une plus-value nette de fiscalité significative de 476 K€. La produit de vente de cet actif a permis d'annoncer la distribution d'un dividende exceptionnel de 1,00 € par part versé au titre de l'exercice 2023. Cette cession témoigne de la capacité de votre SCPI à créer de la valeur malgré des conditions de marché moins favorables.

GESTION LOCATIVE

Au cours de l'exercice 2023, les actions de la gestion ont permis de relouer quatre surfaces commerciales de centre-ville et de renouveler trois baux pour un total de loyers annuels obtenus de 482 K€. Les relocations et les renouvellements de baux depuis le début de l'exercice ont permis de générer une progression des loyers annuels des commerces concernés de +5,3 % en moyenne, conformément à la stratégie de votre SCPI de se positionner sur des investissements avec des niveaux de loyers en dessous du marché pour viser une revalorisation dans la durée.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

On observe à périmètre constant, une baisse légère des valeurs d'expertises des actifs immobiliers de -3,0 % par rapport à l'exercice 2022. En conséquence, la valeur de reconstitution par part est également en baisse de -5,8 % à 309,18 € contre 328,21 € à fin 2022 compte-tenu de l'effet de levier. Le prix de souscription est resté stable sur 2023 à 320 € par part.

RÉSULTATS

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

Le résultat de l'exercice 2023 de 4 013 718 € a permis à la Société de Gestion de distribuer aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 15,00 € par part, en hausse de +6,8 % par rapport à l'année précédente. Un dividende exceptionnel de 1,00 € par part vient compléter ce dividende ordinaire et a été distribué en décembre 2023. Rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2023, le dividende (incluant le montant de dividende exceptionnel) procure un rendement brut de 5,02 %, en forte progression par rapport à l'exercice précédent (4,39 %) et démontre la capacité de la SCPI Immorente 2 d'ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau élevé.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble des dites résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

PERSPECTIVES 2024

La Société de Gestion poursuivra sa gestion dynamique et agile visant à préserver la valeur et le rendement du patrimoine et assurera le bon développement de notre SCPI en menant une politique d'investissement sélective et prudente. SOFIDY s'attachera à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés. La Société de Gestion poursuivra une politique responsable sur l'ensemble du patrimoine de votre SCPI, 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.

EN CONCLUSION

Le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion et nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission. Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Philippe OUANSON

Président du Conseil de Surveillance

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2023)

5

5.1 Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels 60

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées 62

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société Immorente 2,

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note 3.5.1 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 29 mars 2024

KPMG S.A.

Séverine Ernest

Associée

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la Société Immorente 2,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Rémunération de la société de gestion SOFIDY

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

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

- Au cours de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges un montant de 617 977 € 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 2023, un montant de 1 038 132 € hors taxes a été prélevé à ce titre sur la prime d'émission.

- Au titre de la cession des parts sociales :
 - Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra 5 % hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
 - Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

- Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrage égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :
 - en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier,
 - en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
 - en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier : du prix de vente des parts de la société non contrôlée.

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

Au titre de 2023, votre société a enregistré 35 000 € de commission d'arbitrages relative à la cession de l'actif situé rue des Trois Frères.

Paris La Défense, le vendredi 29 mars 2024

KPMG SA.

Séverine Ernest

Associée

Rapport périodique SFDR

6

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: *IMMORENTE 2 (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : SCPI00003679

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

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

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

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

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

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.



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

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds IMMORENTE 2 géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales et sociales, qui sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ; et
- Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500m d'une ligne de transports.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds IMMORENTE 2 a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

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

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

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateurs	Année 2023	Année 2022	Variation	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	323,20 kWhEF/m ²	329,78 kWhEF/m ²	-2,00 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 6 % de données réelles, 94 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs
Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds	18,37 kgCO2eq/m ²	20,63 kgCO2eq/m ²	-10,95 %	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 6 % données réelles, 94 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs
Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500 m d'une ligne de transports.	100 %	100 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs en commerce de proximité (en valeur), sur le total des actifs du fonds. 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques.	100 %	100 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couverts par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	99,55 %	92,47 %	7,08 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds IMMORENTE 2 poursuit donc un objectif d'investissement durable car il réalisera au minimum 60 % d'investissements dans des commerces de proximité (objectif social).

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale. En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique

sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Le commerce de proximité est défini par le fonds comme suit :

Actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500m d'une ligne de transports en commun.

Sur l'exercice 2023, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	Année 2023	Objectif	Année 2022	Source & Méthodologie
Objectif d'investissement	100 %	60 %	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité	100 %	60 %	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds.

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

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

Dans le processus d'investissement du fonds IMMORENTE 2, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire. Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer la réalisation de l'objectif d'investissement durable, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives, via des indicateurs comme :

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

Une fois les actifs inclus dans le fonds IMMORENTE 2, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers économes (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWh/m²
- Emissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	Année 2023	Année 2022	Source & Méthodologie	
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers économes	100 %	99,13 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers économes, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO2eq), Scope 1, 2 et 3	Scope 1 : 0 kgCO2eq Scope 2 : 0 kgCO2eq Scope 3 : 378 558,54 kgCO2eq Scope 1, 2 & 3 : 378 558,54 kgCO2eq	Scope 1 : 0 kgCO2eq Scope 2 : 0 kgCO2eq Scope 3 : 378 558,54 kgCO2eq Scope 1, 2 & 3 : 378 558,54 kgCO2eq	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : 6 % données réelles, 94 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{gr} /m ²	284,63 kWh/m ²	293,51 kWh/m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : 6 % données réelles, 94 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.

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

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par IMMORENTE 2, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



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

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

Emissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

- Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments
- Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

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

Ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Lyon (69) - 19 rue Childebert	Commerce	0,6 %	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

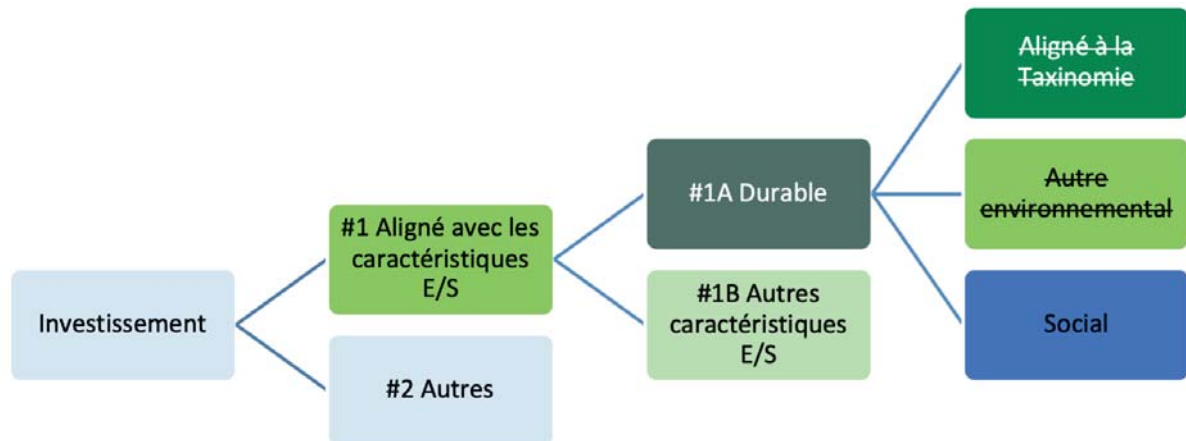


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

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

La SCPI IMMORENTE 2 n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2023 ont été dans les secteurs suivants :

- 0,6 % dans le secteur de la restauration
- 100 % en murs de commerces.



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

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI IMMORENTE 2 vise à investir à minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

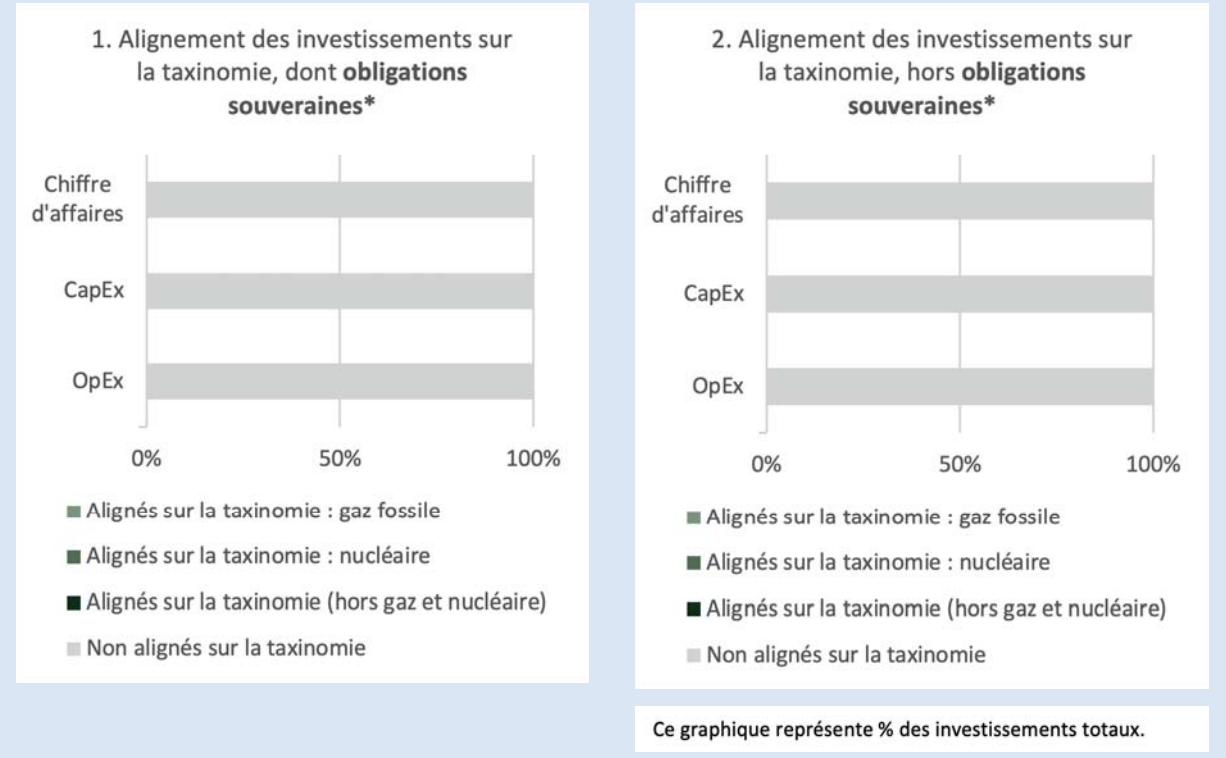
La SCPI IMMORENTE 2 a néanmoins des objectifs de durabilités, comme décrits ci-dessus.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- Oui : Non, la SCPI IMMORENTE 2 n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

- **Activités transitoires** : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- **Activités habilitantes** : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds IMMORENTE 2 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
 du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
 des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
 Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

Par nature, le fonds dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification du fonds IMMORENTE 2 sa contribution substantielle à ces enjeux.

**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Le fonds IMMORENTE 2 n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif environnemental.

Par nature, le fonds dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification du fonds IMMORENTE 2 sa contribution substantielle à ces enjeux.

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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social sur l'exercice 2023 est de : 60 %.

**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

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

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TK** TIKEHAU
CAPITAL