



IMMORENTE2

SCPI de murs de commerces

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2019



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

►	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
---	--	----------

►	IMMORENTE 2 EN UN COUP D'ŒIL	6
---	-------------------------------------	----------

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019	9
---	----------

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	12
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14
1.4	GESTION LOCATIVE	16
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	17
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	19
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	23
1.8	FISCALITÉ	24
1.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	25
1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	26
1.11	PERSPECTIVES	27
1.12	ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE :	27
1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS EXTRAORDINAIRE	27

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019	29
--	-----------

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	30
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	31
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32
2.5	ANNEXE AUX COMPTES	34
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019	39

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	43
--	-----------

4.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019)	45
--	-----------

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	46
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	48

5.

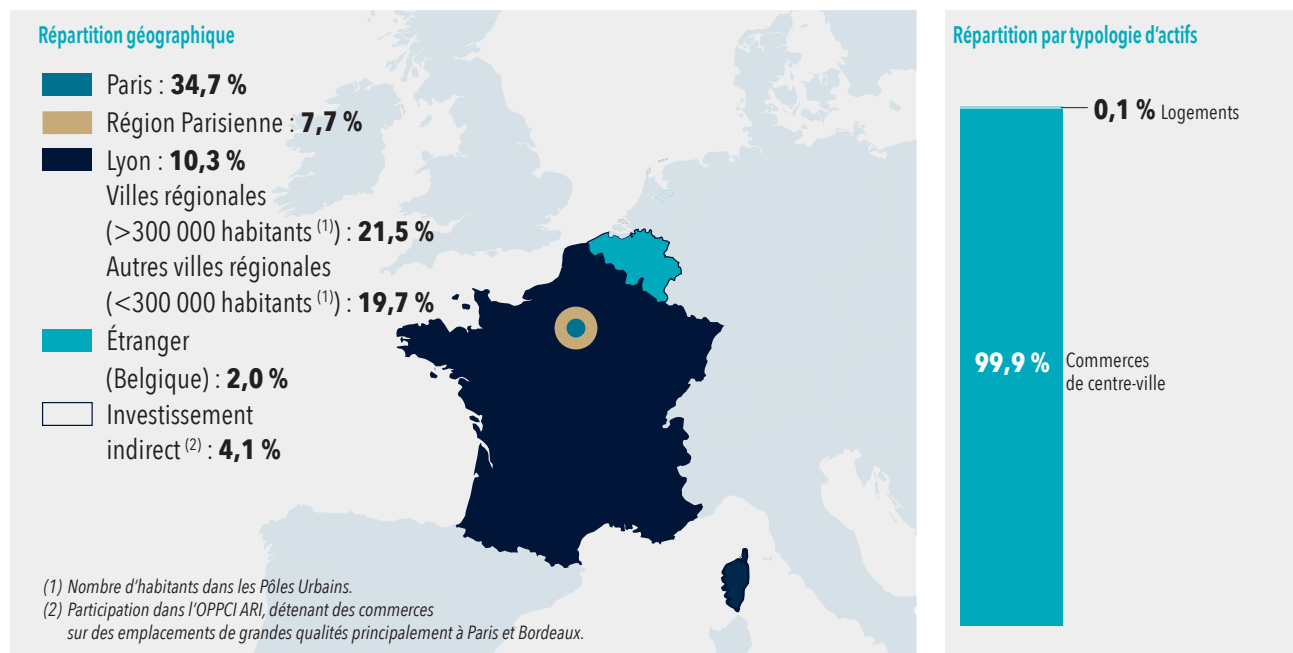
PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	49
--	-----------

5.1	PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	50
5.2	PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	51

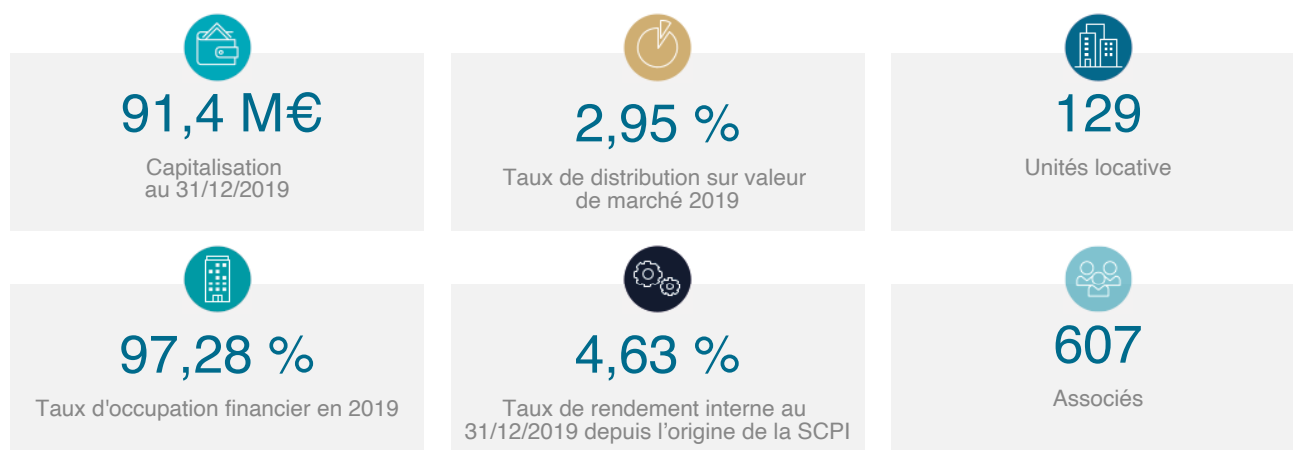
PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe. Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. IMMORENTE 2 vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°18-32 du 11 décembre 2018
	Date de création : 27 juillet 2011
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019	Monsieur Philippe OUANSON, Président
	La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT
	La Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV), représentée par Monsieur Jean-Marc BAUBRY
	Monsieur Christian CACCIUTOLO
	Madame Christine REMACLE VILAIN
	Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
	Monsieur Pascal MORIN
	Monsieur Olivier BLICQ
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	R.C.S. Evry B 338 826 332
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : KPMG SA - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
	Suppléant : KPMG Audit FSII – Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

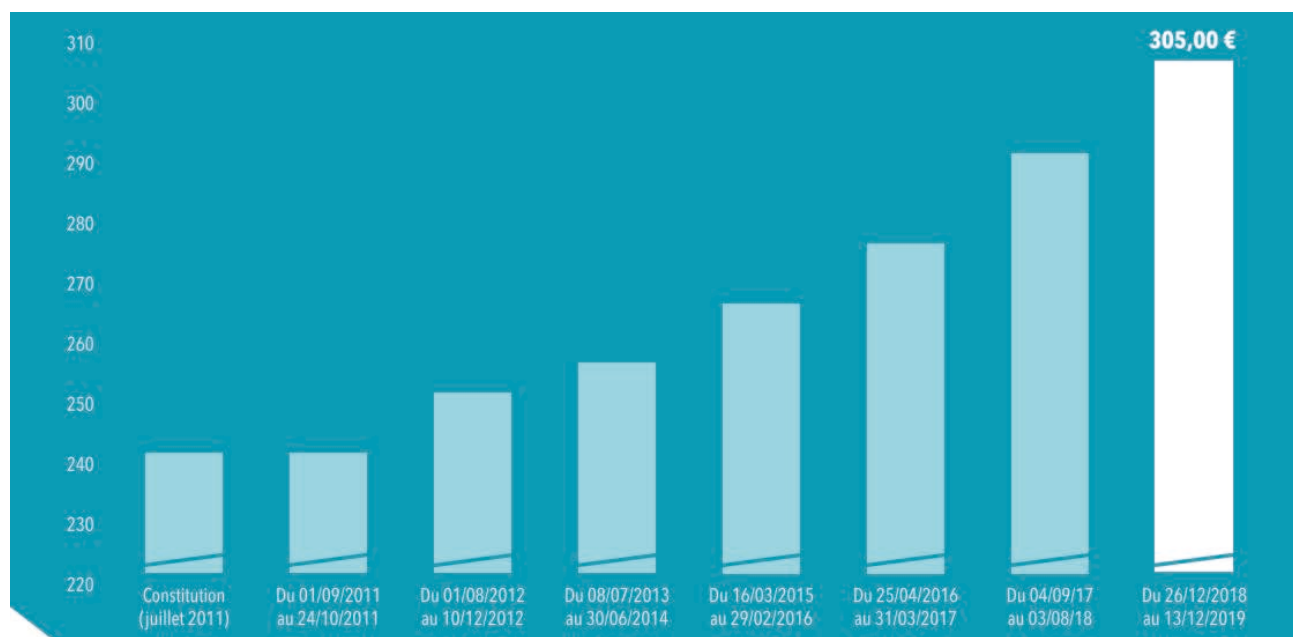
► Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénale Hors droits)



► Chiffres-clés 2019



► Historique du prix de souscription de la part



COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31.12.2018		31.12.2019	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Produit	6 693 530		8 081 260	
dont loyers	4 127 050		4 595 607	
Charges	4 163 251		5 103 748	
Résultat	2 530 279	11,18	2 977 512	11,38
Bénéfice distribuable	4 531 212		5 633 317	
Dividende	1 900 809	8,40	2 354 437	9,00

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	49 075 800		60 600 000	
Total des capitaux propres	53 317 709		68 683 519	
Immobilisations locatives	81 384 141		91 645 096	
Dettes bancaires	33 722 192		36 239 670	
Nombre de parts	245 379		303 000	
Nombre d'associés	490		607	
Capitalisation ⁽²⁾	74 840 595		92 415 000	
Prix de souscription ⁽³⁾		305,00		305,00

PATRIMOINE

Valeur vénale du patrimoine	91 757 774	373,94	104 776 198	345,80
Valeur comptable	53 317 709	217,29	68 683 519	226,68
Valeur de réalisation	60 259 279	245,58	78 299 737	258,41
Valeur de reconstitution	74 294 749	302,78	95 119 725	313,93
Surface du patrimoine (m ²)	14 490 m ²		15 580 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	97,48 %		97,28 %	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2019 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2019 pour les autres données

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

(3) dernier prix de souscription connu au 31 décembre

(4) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ;

MARCHÉ DES PARTS

	2018	2019
Nombre de parts échangées sur l'exercice	0	0
Dernier prix de souscription au 31 décembre	305,00	305,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁵⁾	290,00	305,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 2,77 %	+ 5,17 %
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁶⁾	2,90 %	2,95 %

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

(6) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.



Rue du Gros Horloge - Rouen (76)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.8 FISCALITÉ	24
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	12	1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL	25
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14	1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	26
1.4 GESTION LOCATIVE	16	1.11 PERSPECTIVES	27
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE	17	1.12 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE :	27
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS	19	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRE	27
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	23		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Environnement économique

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établie à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,7 % en 2018 (source INSEE), ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,9 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre +210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre +163 000 en 2018.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de ralentissement de la croissance mondiale et européenne et d'inflation très contenue, la Banque Centrale Européenne a reporté sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire annoncée en 2018 pour maintenir une politique très accommodante.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,31 % fin 2018 à -0,40 % fin 2019 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,71 % fin 2018 à 0,12 % fin 2019.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.



Rue Cler - Paris (7^{ème})
« Pâtisserie François Pralus » et « Saint James »

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros (sources BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toutes typologies d'actifs confondues, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante, les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concernent ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville.

Pour autant, les volumes investis en commerces de périphérie et en centre-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris se sont comprimés jusqu'à 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stables entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail parks prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de la fréquentation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.



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

« Insolite FM »

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1.2.1 Évolution du capital

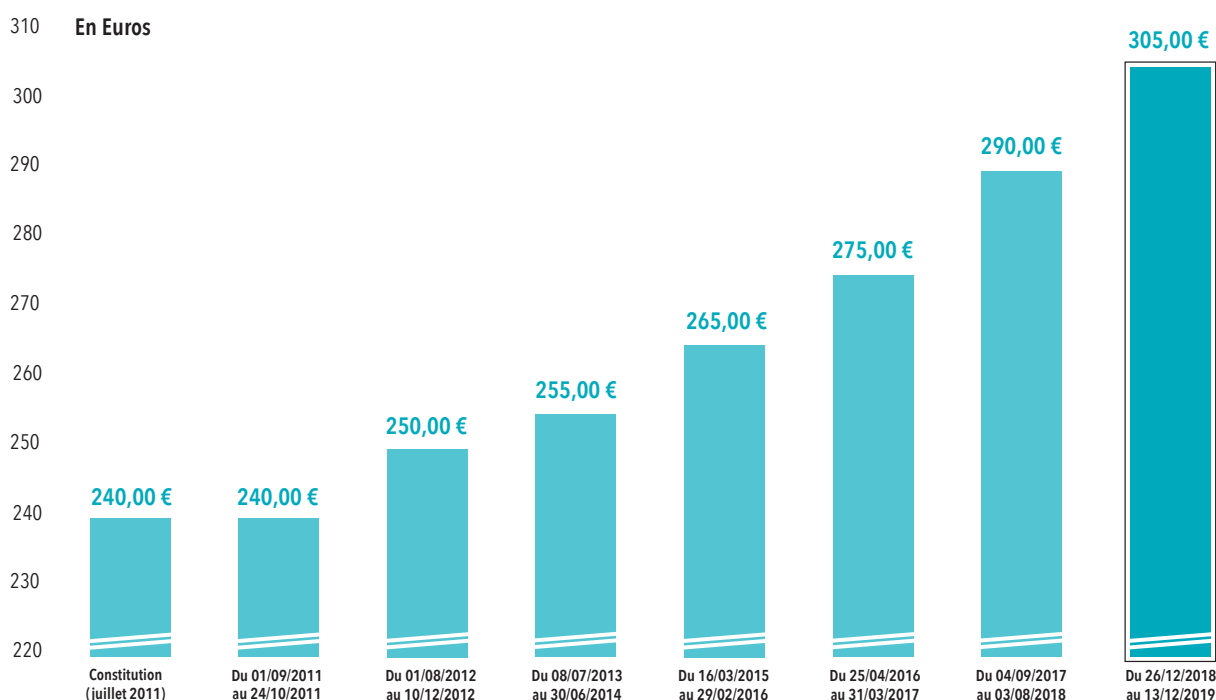
Une augmentation de capital d'un montant maximum de 17 577 455 € a été lancée le 26 décembre 2018 sur la base d'un prix de souscription de 305 € par part. L'opération souscrite à 100 % a été clôturée le 13 décembre 2019. Au cours de l'année 2019, votre SCPI a collecté 17 574 405 €. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

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

(*) Ce prix correspond au dernier prix de souscription

Parmi les 607 associés au 31 décembre 2019, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) détenant des parts d'IMMORENTE 2 en unités de comptes, et une caisse de retraite (C.A.R.P.V), représentent 44,4 % du capital.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



► 1.2.2 Marché secondaire

Les associés désirant acheter ou céder des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat d'achat ou de vente en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet (www.sofidy.com). Les règles de passation d'ordre, de confrontation, d'exécution et de règlement sont également disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet.

Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 5 % HT du prix net vendeur.

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2019, 1 201 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

FLUIDITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

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

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1 ^{er} Janv.	au 31 Déc.			
2014	170	10	0,23 %	0,17 %	1 mois	0	1 838 €
2015	25	240	0,25 %	0,18 %	1 mois	0	299 €
2016	0	625	0,43 %	0,34 %	1 mois	0	492 €
2017	0	6 272	3,44 %	2,97 %	1 mois	0	50 €
2018	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	2	0 €
2019	0	1 201	0,50 %	0,40 %	1 mois	0	217 €

* hors décès et successions

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



Rue Sainte-Catherine - Bordeaux (33)
« Roxy »

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

► 1.3.1 Investissements

Conformément à ses objectifs d'investissement, IMMORENTE 2 mène une politique d'acquisition diversifiée à différents niveaux (taille des acquisitions, emplacements, locataires...). Elle privilégie les murs de commerces qualitatifs de centre-ville dans des rues à forte densité commerciale à Paris, en métropoles régionales attractives et, à titre accessoire, à l'étranger.

Au cours de l'année 2019, votre SCPI a acquis treize biens immobiliers, sur des emplacements de grande qualité dans des rues commerçantes de grandes villes (Paris, Lyon, Bordeaux, Cannes...), pour un prix de revient global de 11,32 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 4,2 %, en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés.

Le détail des investissements réalisés est présenté comme suit :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	5, rue de la Loge - MONTPELLIER (34)	F2BLM / Restaurant	33 m ²	693 388 €	05/03/2019
CCV	50, rue d'Auteuil - PARIS (16 ^{ème})	Davimar / Prêt-à-porter	55 m ²	1 112 568 €	11/04/2019
CCV	17, rue des Etats-Unis - CANNES (06)	Clara / Prêt-à-porter	91 m ²	1 606 474 €	14/05/2019
CCV	81, rue Félix Faure - CANNES (06)	Osa Lou Baou / Glaciers	69 m ²	924 650 €	23/05/2019
CCV	26, cours Gambetta - LYON (7 ^{ème})	M. Merabet / Prêt-à-porter	91 m ²	636 671 €	06/06/2019
		Liberty Phone / Téléphonie	61 m ²		
		AB Alize / Cadeaux - Souvenirs	86 m ²		
		M. Sung / Prêt-à-porter	102 m ²		
CCV	11, rue des Francs Bourgeois - PARIS (4 ^{ème})	Le Parfumeur / Parfumerie	6 m ²	343 295 €	18/06/2019
CCV	29, rue Boissy d'Anglas - PARIS (8 ^{ème})	Laguiole / Équipement de la maison	134 m ²	2 040 384 €	30/07/2019
CCV	41, rue d'Italie - AIX-EN-PROVENCE (13)	Nicolas / Caviste	76 m ²	620 950 €	23/09/2019
CCV	99, rue Sainte Catherine - BORDEAUX (33)	Cariboo / Prêt-à-porter	212 m ²	1 991 725 €	20/10/2019
CCV	46, rue du Président Wilson - LEVALLOIS PERRET (92)	Kookai / Prêt-à-porter	71 m ²	1 347 832 €	21/11/2019
TOTAL			1 087 m²	11 317 937 €	

⁽¹⁾ CCV : Commerce de centre-ville

► 1.3.2 Financements bancaires

Les investissements de 2019 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 5 695 000 € sur des durées de 10 ou 15 ans à taux fixe (entre 0,85 % et 1,8 %).

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire s'élève à 36 239 670 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,07 % en 2019 (contre 2,27 % en 2018) et son coût instantané au 31 décembre 2019 s'établit à 2,16 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 34,8 % au 31 décembre 2019 contre 38,3 % au 31 décembre 2018 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 10 ans et 4 mois et sa durée de vie moyenne (duration⁽¹⁾) de 5 ans et 11 mois ;

- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 87,2 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de neuf banques distinctes.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2019 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 1,40.

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

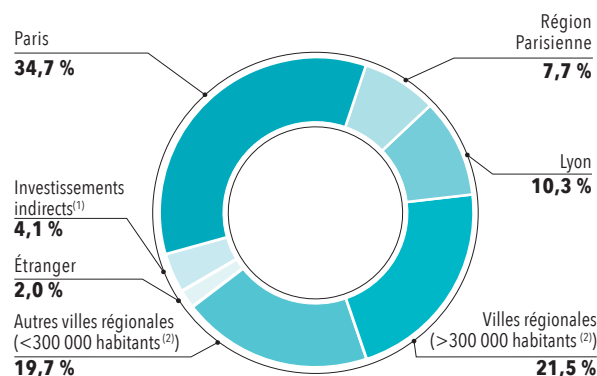
⁽²⁾ L'effet de levier d'IMMORENTE 2 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode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

1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2019

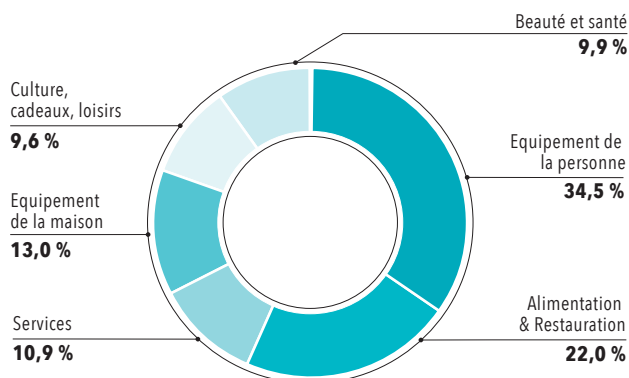
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2019, 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 :

Par répartition géographique



Par type d'activité des locataires



(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.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2019	TOTAL 2018
Paris	34,6 %	0,1 %	34,7 %	34,7 %
Région Parisienne	7,7 %		7,7 %	7,2 %
SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE	42,3 %	0,1 %	42,4 %	41,9 %
Lyon	10,3 %		10,3 %	10,9 %
Rouen	4,4 %		4,4 %	4,9 %
Rennes	3,1 %		3,1 %	3,5 %
Bordeaux	3,7 %		3,7 %	2,2 %
Nantes	1,9 %		1,9 %	2,1 %
Toulouse	1,8 %		1,8 %	2,0 %
Autres villes régionales (> 300 000 habitants)	6,6 %		6,6 %	6,7 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS⁽²⁾	31,8 %		31,8 %	32,3 %
Cannes	6,8 %		6,8 %	5,1 %
Saint-Raphaël	2,5 %		2,5 %	2,8 %
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	10,5 %		10,5 %	11,4 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS⁽²⁾	19,7 %		19,7 %	19,3 %
Étranger	2,0 %		2,0 %	2,4 %
Investissements indirects ⁽¹⁾	4,1 %		4,1 %	4,1 %
TOTAL	99,9 %	0,1 %	100,0 %	100,0 %

(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.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2019	TOTAL 2018
Paris	3 032 m ²	13 m ²	3 045 m ²	2 849 m ²
Région Parisienne	916 m ²		916 m ²	854 m ²
Lyon	1 376 m ²		1 376 m ²	1 037 m ²
Ville régionales (> 300 000 habitants)	4 781 m ²		4 781 m ²	4 536 m ²
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	4 640 m ²		4 640 m ²	4 405 m ²
Étranger	822 m ²		822 m ²	822 m ²
TOTAL	15 567 m²	13 m²	15 580 m²	14 503 m²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 5 874 €/m² au 31 décembre 2019 contre 5 581 €/m² au 31 décembre 2018.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 447 €/m² à la fin de l'exercice 2019 contre 6 067 €/m² à la fin de l'exercice 2018.

1.4 GESTION LOCATIVE

► 1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE 2 s'élève à 97,28 % sur l'exercice 2019 (contre 97,48 % sur l'exercice 2018). Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Les actifs vacants au 31 décembre 2019 sont trois commerces de centre-ville situés à Douai (59), Mons (Belgique) et Juan-les-Pins (06).

► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2019, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2019	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	4	373 m ²	106 581 €	114 794 €
Relocations	3	144 m ²	43 121 €	48 300 €
Déspécialisations	4	313 m ²	151 936 €	171 000 €
TOTAL	11	830 m²	301 639 €	334 094 €

Les actions de gestion locative menées en 2019 ont notamment permis :

- la relocation d'un commerce (vacant depuis octobre 2017) situé place d'Armes à Douai (59) pour un loyer annuel de 8 K€ contre 9 K€ auparavant ;
- la relocation d'un commerce situé rue Jean-Jacques Rousseau à Paris (1^{er}) pour un loyer annuel de 35 K€ contre 29 K€ auparavant ;
- la relocation d'un studio (13 m²) situé avenue de Versailles à Paris (16^{ème}) pour un loyer identique au précédent de 5 K€ ;
- le renouvellement du bail de l'actif situé boulevard Malesherbes à Paris (8^{ème}) pour un loyer annuel de 16 K€ contre 15 K€ auparavant ;
- le renouvellement du bail de l'actif situé boulevard Rochechouard à Paris (9^{ème}) pour un loyer annuel de 33 K€ contre 27 K€ auparavant ;
- le renouvellement du bail du commerce situé rue de l'hôpital à Rouen (76) pour un loyer annuel de 30 K€ contre 29 K€ auparavant ;
- le renouvellement d'un bail de l'actif situé rue de l'Argenterie à Montpellier (34) pour un loyer annuel identique au précédent de 36 K€ ;
- la cession du bail d'un fond de commerce situé promenade René Coty à Saint Raphael (83) avec une augmentation du loyer annuel passant de 25 K€ à 27 K€ et l'encaissement d'une indemnité de déspecialisation de 35 K€ ;
- la cession du bail d'un fond de commerce situé rue de la Loge à Montpellier (34) avec une augmentation du loyer passant de 35 K€ à 41 K€ annuel et l'encaissement d'une indemnité de déspecialisation de 30 K€ ;
- la cession du bail d'un fond de commerce situé avenue de Versailles à Paris (16^{ème}) avec une augmentation du loyer passant de 32 K€ à 35 K€ annuel et l'encaissement d'une indemnité de déspecialisation de 12 K€ ;
- la cession du bail d'un fond de commerce situé avenue de Matignon à Paris (8^{ème}) avec une augmentation du loyer passant de 60 K€ à 68 K€ annuel et l'encaissement d'une indemnité de déspecialisation de 20 K€ ;
- les cessions de quatre baux de boutiques situées rue Mouffetard à Paris (5^{ème}), rue Rougement à Paris (9^{ème}), rue Gasparin à Lyon (2^{ème}) et rue Cyrus Hugues à La Seyne-sur-mer (83) à des niveaux de loyers équivalents, sans indemnité de déspecialisation.

► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2019 s'établissent à 4 531 562 € contre 4 117 852 € en 2018.

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2019, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque pour litige est à signaler :

- le 12 novembre 2019, une décision de justice a été rendue concernant le renouvellement d'un bail à Lyon (69) en fixant le loyer annuel du magasin concerné à 134 K€ HT/HC (contre 159 K€ HT/HC auparavant) avec effet rétroactif à compter d'octobre 2016. Dans l'attente d'un éventuel appel de la décision de la part du locataire, ce risque a été provisionné à hauteur de 83 K€ dans les comptes de l'exercice 2019.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

► 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) 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 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 ».

Au 31 décembre 2019, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2018	71 100 €
- Reprise provision pour travaux non réalisés ou réaffectés en 2019	-
+ Nouvelle provision constituée en 2019	-
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2019	- 71 100 €
= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2019	0 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2019 au titre des gros entretiens ont concerné les travaux de ravalement de façades d'un immeuble situé rue de Meaux à Paris (19^{ème}) pour 21 K€ et rue Vauvenargues à Paris (18^{ème}) pour 20 K€.

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

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 146 K€ sur l'exercice 2019 ont concerné :

- la réfection de la toiture d'un immeuble avenue de Matignon à Paris (8^{ème}) pour 51 K€ ;

- la réfection de la porte d'entrée, le remplacement de portes coupe feu et l'électricité d'un immeuble rue Albert de Mun à Saint Nazaire (44) pour 31 K€ ;
- le renforcement du plancher rue du Commandant André à Cannes (06) pour 18 K€ ;
- la réfection de la toiture rue de Ponthieu à Paris (8^{ème}) pour 10 K€ ;
- le remplacement de la structure support du commerce place d'Armes à Douai (59) pour 9 K€ ;
- la réfection de la toiture rue du commerce à Bourges (18) pour 6 K€ ;
- la réparation de la toiture rue du pot d'Etain à Béthune (62) pour 5 K€ ;
- la mise en place d'une porte rue de Meaux à Paris (19^{ème}) pour 5 K€ ;
- la réfection de l'étanchéité rue Sainte Catherine à Bordeaux (33) pour 4 K€ ;
- la réfection de l'étanchéité de la toiture rue Meynadier à Cannes (06) pour 4 K€ ;
- la dépose d'équipements de climatisations dans un immeuble avenue du Maréchal Joffre à Juan-Les-Pins (06) pour 4 K€.

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2019.

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.

► 1.5.2 Environnement et développement durable

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 44 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale votre SCPI s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire tout en alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

La loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. Cette loi, complétée par son décret d'application (décret tertiaire), impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 pour les bâtiments à usage tertiaire, privés et publics de plus de 1 000 m². IMMORENTE 2 travaille à l'analyse technique de ses actifs en collectant les données relatives aux consommations (fluides, énergies,...) de son patrimoine et en identifiant les plans d'actions et travaux nécessaires visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des

bâtiments. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et l'amélioration progressive du patrimoine. Ces actions font l'objet de mesures du gain de performance obtenu.

Dans le cadre de cette politique de rénovation, IMMORENTE 2 vise l'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétiques (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

La politique d'investissement de votre SCPI s'inscrit également dans une démarche environnementale et sociétale en ciblant notamment des immeubles certifiés. A ce titre, votre Société de Gestion intégrera prochainement dans l'analyse des opportunités d'investissement, une grille de notation des immeubles fondée sur une vingtaine de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance "ESG". Cette grille de notation ESG sera, par la suite, déployée à l'ensemble du patrimoine sous gestion.

En parallèle des travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des immeubles, une démarche de sensibilisation active auprès des locataires a été mise en place notamment avec un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » pour les aider à réduire, leur consommation d'énergie et à utiliser au mieux leurs locaux.

L'ensemble des diagnostics, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais piloté par un comité ESG au sein de Sofidy et intégré dans les processus d'investissement de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.



Place de la Pucelle - Rouen (76)
« Micromania » et « Jules »

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2019 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.6.1 Résultats financiers par part

La légère baisse du revenu par part sur l'exercice s'explique par un décalage entre la collecte du fonds et les investissements réalisés. L'exercice 2019 affiche un résultat courant satisfaisant de 11,38 € par part, en croissance par rapport à l'exercice 2018 grâce notamment à l'absence de plan de travaux identifiés.

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019	
En Euros par part ⁽¹⁾	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	21,53	99,8 %	20,23	99,7 %	18,57	99,4 %	18,38	99,8 %	17,82	99,1 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,03	0,2 %	0,05	0,3 %	0,12	0,6 %	0,19	0,1 %	0,17	0,9 %
Produits exceptionnels										
TOTAL DES REVENUS	21,56	100,0 %	20,28	100,0 %	18,69	100,0 %	18,57	100,0 %	17,99	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	2,13	9,9 %	2,00	9,9 %	1,86	9,9 %	1,86	9,9 %	1,80	10,0 %
Autres frais de gestion	1,08	5,0 %	1,07	5,3 %	0,87	4,7 %	1,08	4,7 %	1,14	6,3 %
Charges locatives non récupérées	0,82	3,8 %	0,61	3,0 %	1,16	6,2 %	0,50	3,2 %	0,59	3,3 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,04	18,7 %	3,68	18,2 %	3,88	17,8 %	3,43	17,8 %	3,53	19,6 %
Charges financières	5,25	24,4 %	4,40	21,7 %	3,49	18,7 %	3,26	18,7 %	2,85	15,8 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0,58	2,7 %	0,46	2,3 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
- autres		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %
Provisions	0,99	4,6 %	0,78	3,8 %	-0,25	-1,3 %	0,69	-1,3 %	0,23	1,3 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	6,82	31,6 %	5,64	27,8 %	3,24	17,3 %	3,95	17,3 %	3,08	17,1 %
TOTAL DES CHARGES	10,86	50,4 %	9,32	46,0 %	7,12	38,4 %	7,39	38,1 %	6,60	36,7 %
RÉSULTAT COURANT	10,70	49,6 %	10,96	54,0 %	11,57	61,6 %	11,18	61,9 %	11,38	63,3 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,40	39,0 %	8,40	41,4 %	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %	9,00	50,0 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,40	39,0 %	8,40	41,4 %	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %	8,95	49,8 %
RÉSULTAT COURANT APRÈS DISTRIBUTION	2,30		2,56		3,17		2,78		2,38	
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽⁴⁾⁽⁵⁾	7,28		7,88		9,02		10,72		10,82	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(3) Hors dividende exceptionnel

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

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

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
2011/2012	884 418 €	457 318 €	[88 261 €] 51,71 %
2013	1 630 678 €	752 375 €	[162 966 €] 46,14 %
2014	2 026 535 €	1 059 920 €	[202 415 €] 52,30 %
2015	2 577 599 €	1 306 336 €	[256 845 €] 50,68 %
2016	3 016 406 €	1 407 637 €	[302 286 €] 46,67 %
2017	3 540 133 €	1 357 578 €	[354 341 €] 38,35 %
2018	4 159 504 €	1 672 164 €	[419 778 €] 40,20 %
2019	4 657 985 €	1 727 492 €	[469 582 €] 37,09 %

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

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

1.6.3 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUÉREUR ⁽³⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
2011/2012	240,00 €	250,00 €	10,92 %	10,49 %	2,75 %	2,64 %
2013	250,00 €	255,00 €	10,29 %	10,09 %	3,36 %	3,29 %
2014	255,00 €	255,00 €	8,64 %	8,64 %	3,29 %	3,29 %
2015	265,00 €	264,91 €	8,14 %	8,14 %	3,17 %	3,17 %
2016	275,00 €	274,09 €	7,37 %	7,40 %	3,05 %	3,06 %
2017	290,00 €	282,18 €	6,43 %	6,60 %	2,90 %	2,98 %
2018	290,00 €	290,00 €	6,40 %	6,40 %	2,90 %	2,90 %
2019	305,00 €	305,00 €	5,90 %	5,90 %	2,95 %	2,95 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1er janvier (en l'absence de marché secondaire)

(3) Prix moyen acquéreur (tous frais inclus) pondéré de l'exercice.

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2019 procure une rentabilité de 2,95 %.

	2018	2019	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	3,45 €	4,05 €	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	8,40 €	9,00 €	
TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾	2,90 %	2,95 %	

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



1.6.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2019 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	9					20
Montant total des factures concernées TTC	14 541	0	941	3 840	5 796	10 577
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,39 %	0,00 %	0,03 %	0,10 %	0,16 %	0,28 %
(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	0					253
Montant total des factures concernées TTC	0	130 576	36 290	12 695	193 024	372 585
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00 %	2,22 %	0,62 %	0,22 %	3,28 %	6,33 %
(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						

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2018 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2019 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	63 861 528	17 574 405	81 435 933
+Cessions d'immeubles ⁽³⁾	1 372 601	0	1 372 601
+Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)	30 716	0	30 716
+Emprunts	33 737 211	2 517 998	36 255 209
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-14 388 922	-2 832 949	-17 221 871
- Achat d'immeubles (hors frais)	-82 771 461	-10 285 076	-93 056 537
- Investissements immobiliers indirects	-3 340 543	0	-3 340 543
+Dépôts et cautionnements	29 994	4 124	34 118
=SOMMES RESTANT À INVESTIR	-1 468 874	6 978 501	5 509 627

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2019 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	2018	2019
Résultat de l'exercice	2 530 279	2 977 512
Dotations nettes aux provisions	127 899	14 029
Capacité d'autofinancement	2 658 178	2 991 541
Variation du besoin en fonds de roulement	-31 259	-165 225
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	2 626 919	2 826 316
Achats d'immeubles	-11 095 809	-11 360 585
Acquisitions indirectes	-	-
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	1 358 235	-
Autres variations d'immobilisations	-11 324	-114 566
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-9 748 898	-11 475 151
Collecte nette	9 870 590	17 574 405
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-987 059	-1 757 441
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 757 669	-2 071 877
Nouveaux emprunts contractés	7 806 000	5 695 000
Remboursements d'emprunts	-2 346 783	-3 177 522
Variations des dépôts de garantie	100 930	119 741
Autres variations financières	15 019	520
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	12 701 029	16 382 826
VARIATION DE TRÉSORERIE	5 579 050	7 733 992
Trésorerie d'ouverture	-1 046 564	4 532 485
Trésorerie de fin de période	4 532 485	12 266 477
VARIATION DE TRÉSORERIE	5 579 049	7 733 992



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

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

► 1.7.1 État annexe retraçant la valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2019 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Cushman & Wakefield), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2019, seuls deux actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 1^{er} octobre 2019 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 3,0 % de la valeur totale du patrimoine) ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	91 604 674	100 435 000	100 435 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	9 096 157		7 308 015
- Amortissements	-9 096 157		
- Provision pour gros entretiens	0		
SOUS TOTAL	91 604 674	100 435 000	107 743 015
Agencements	40 422		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	40 422	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	263 755	146 750	146 750
Immobilisations financières	3 397 879	4 341 198	4 341 198
Liquidités nettes à investir	-26 623 210	-26 623 210	-26 623 210
SOUS TOTAL	-22 961 576	-22 135 263	-22 135 263
Commission de souscription	8 256 206		9 511 972
- Amortissements	-8 256 206		
SOUS TOTAL	0	0	9 511 972
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	68 683 519	78 299 737	95 119 725
Nombre de parts sociales au 31/12/2019	303 000	303 000	303 000
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2020 du solde du dividende 2019	226,68	258,41	313,93

En Euros	31/12/2018	31/12/2019 ⁽¹⁾	2019/2018
	Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019		
Valeur comptable / part	217,29	226,68	+ 4,32 %
Valeur de réalisation / part	245,58	258,41	+ 5,23 %
Valeur de reconstitution / part	302,78	313,93	+ 3,68 %

(1) Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité 2019 pour une part de pleine jouissance

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

Revenus fonciers bruts	18,98 €
- Frais et charges déductibles	5,50 €
- Intérêts d'emprunts	2,85 €
= REVENUS FONCIERS NETS	10,63 €
dont revenus fonciers de source française	10,42 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,21 €
PRODUITS FINANCIERS	0,17 €
Rappel dividende	9,00 €

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

- Revenu imposable : 11,51 €

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

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	229,83 €
Pour les non-résidents fiscaux	225,31 €

(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 des SCPI est disponible 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 dernière valeur de marché (dernier prix d'exécution net de frais) ou, en l'absence de transactions pertinentes, à la valeur de réalisation. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

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

1.9 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. 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). A 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, preneur de risques, ...), soit 20,0 équivalents temps plein en 2019.

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 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470 €.



Rue Gasparin - Lyon (2^{ème})
« Des Petits Hauts »

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

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

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

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

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

► 1.10.2 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.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers

et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

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

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

1.11 PERSPECTIVES

Suite à la septième augmentation de capital clôturée avec succès le 13 décembre 2019 pour un montant de 17,6 M€, votre Société entend poursuivre en 2020 son programme d'investissement en murs de commerces de centre-ville très qualitatifs, porteurs de potentiel de revalorisation des loyers, dans des rues à forte densité commerciale essentiellement à Paris et en métropole régionale avec un recours à l'emprunt permettant de faire jouer l'effet de levier du crédit en profitant des niveaux des taux actuels.

La société de gestion étudie la possibilité de faire passer Immorente 2 d'une SCPI à capital fixe à une SCPI à capital variable.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité d'IMMORENTE 2 en particulier. Ce point est repris plus en détail dans la partie 1.12.

1.12 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE :

Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (près de 109 unités locatives) et d'une bonne mutualisation du risque locatif (diversification géographique, par nombre de locataires, par secteur d'activité,...). IMMORENTE 2 entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 10 M€ et un taux d'endettement à moins de 35 %. À la date de rédaction, les incertitudes liées à la pandémie de COVID-19, sont difficiles à évaluer précisément.

Néanmoins, la Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance des fonds immobiliers dont votre SCPI IMMORENTE 2.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRE

Les associés sont invités à se référer au livret joint à la convocation de l'Assemblée Générale pour tous les projets de résolutions soumis à l'approbation à l'Assemblée Générale Extraordinaire.



Place de la Bourse - Lyon (2^{ème})

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	30	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31	2.5	ANNEXE AUX COMPTES	34
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	31	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019	39

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2018		Exercice N, clos le 31 décembre 2019	
	bilantielles	estimées	bilantielles	estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	81 384 141	87 985 000	91 645 096	100 435 000
Immobilisations en cours	32 550	32 550	146 750	146 750
Immobilisation travaux en cours	116 639		117 005	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-71 100		-	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	81 462 230	88 017 550	91 908 851	100 581 750
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées	3 340 543	3 726 795	3 340 543	4 283 862
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	3 726 795	3 340 543	4 283 862
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	45 979	45 979	57 336	57 336
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	304 971	304 971	365 967	365 967
Autres créances	252 826	252 826	311 824	311 824
Provisions pour dépréciation des créances	97 538	97 538	130 266	130 266
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement			7 000 953	7 000 953
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 532 485	4 532 485	5 265 524	5 265 524
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	5 038 723	5 038 723	12 871 338	12 871 338
PASSIFS D'EXPLOITATION				
<i>Provisions pour risques et charges</i>	-56 000	-56 000	-83 000	-83 000
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-34 752 818	-34 752 818	-37 401 913	-37 401 913
Dettes d'exploitation	-1 667 736	-1 667 736	-1 842 604	-1 842 604
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-36 476 555	-36 476 555	-39 327 518	-39 327 518
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	47 233	47 233	109 695	109 695
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-47 233	-47 233	-109 695	-109 695
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	53 317 709		68 683 519	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		60 259 279		78 299 737

2.2 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	49 075 800		11 524 200	60 600 000
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	14 785 728		6 050 205	20 835 933
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-13 130 211		-2 832 949	-15 963 160
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	-44 012		-24 121	-68 133
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	2 000 933	629 470	25 401	2 655 805
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			2 977 512	2 977 512
Résultat de l'exercice n-1	2 530 279	-2 530 279		
Acomptes sur distribution	-1 900 809	1 900 809	-2 354 437	-2 354 437
TOTAL GÉNÉRAL	53 317 709	0	15 365 811	68 683 519

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2018	Exercice N, clos le 31/12/2019 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	33 722 192 €	36 239 670 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	32 550 €	146 750 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾	500 000 €	
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

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2018	Exercice N, clos le 31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	4 127 050	4 595 607
Charges facturées	401 745	430 759
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	32 454	62 378
Reprises de provisions pour créances douteuses	22 404	31 766
Reprises de provisions pour gros entretien	29 000	45 698
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	1 050 881	1 075 509
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	5 663 533	6 241 717
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	401 745	430 759
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	20 888	55 206
Travaux de gros entretiens	31 346	61 987
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	1 050 881	1 075 509
Dotations aux provisions pour gros entretiens	71 100	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	52 203	64 493
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	738 001	745 532
Autres charges immobilières	82 500	83 429
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 448 663	2 516 915
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 214 869	3 724 802
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	987 059	1 792 523
Autres produits	4	4
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	987 063	1 792 527
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	419 778	469 582
Commission de souscription	987 059	1 757 441
Diverses charges d'exploitation	244 251	325 423
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		27 000
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 651 088	2 579 446
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-664 025	-786 919

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2018	Exercice N, clos le 31/12/2019
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	42 935	44 063
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers		953
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	42 935	45 015
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	42 935	45 015
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		2 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	2 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	7 500	7 387
Dotation aux amortissements et aux provisions	56 000	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	63 500	7 387
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-63 500	-5 387
RÉSULTAT NET	2 530 279	2 977 512

2.5 ANNEXE AUX COMPTES

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

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

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

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

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

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

L'expert immobilier (Cushman & Wakefield Expertise SAS) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par capitalisation par le revenu net et la méthode par comparaison. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2019, seuls deux actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield (soit 3,0 % de la valeur totale du patrimoine).

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/2018	Entrées	Sorties	31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	81 343 720	10 285 076	24 121	91 604 674
Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives)	40 422			40 422
Immobilisations en cours	32 550	146 750	32 550	146 750
Immobilisation travaux en cours	116 639	22 835	22 469	117 005
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	3 340 543			3 340 543
Autres Immobilisations financières	45 979	15 640	4 284	57 336
TOTAL	84 919 853	10 470 301	83 425	95 306 730

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (91 645 096 €) ;
- les agencements (40 422 €).
- les immobilisations en cours correspondant à des montants versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (146 750 €) et à des immobilisations sur travaux (117 005 €) ;

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 3 340 543 € dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 57 336 K€.

Les titres de participation contrôlées et non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2019 :

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2019	Valeur estimée au 31/12/2019 ⁽¹⁾	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST	3 340 543	4 283 862	245 619	43 509 286	9,85 %
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	4 283 862			
TOTAL	3 340 543	4 283 862			

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

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
CRÉANCES				
Créances douteuses	97 538	64 493	31 766	130 266
PROVISIONS				
Pour risques et charges	56 000	27 000		83 000
Pour grosses réparations ⁽¹⁾				
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	71 100		71 100	0
TOTAL	224 638	91 493	102 866	213 266

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2019	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2019
Dépense de l'exercice N	71 100		71 100	0
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	71 100	0	71 100	0

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation**LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Au 31 décembre 2019, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 166 806 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 199 161 €, provisionnés à hauteur de 130 266 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT déduction faite des dépôts de garantie HT).

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 247 096 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 195 195 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 38 983 € correspondant pour l'essentiel au crédit de TVA à reporter pour 16 915 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 10 355 € et à la TVA déductible à hauteur de 8 200 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Solde au 31/12/2019
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	7 000 953
Disponibilités en banque :	5 265 524
TOTAL	12 266 477

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Solde au 31/12/2019
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	307 088
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	195 195
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 81 629 €)	104 445
Dettes fiscales et sociales	7 773
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	203
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	1 093 920
Dividendes bloqués	3 189
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	130 790
TOTAL	1 842 604

DETTES FINANCIÈRES

en Euros	Solde au 31/12/2019
Dettes bancaires :	36 239 670
Intérêts courus :	78 881
Dépôts de garantie :	1 083 362
TOTAL	37 401 913

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû de la dette bancaire (36 239 670 €) 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	2 434 665	9 824 950	15 827 915	28 087 530
Emprunts "In fine"			3 508 500	3 508 500
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	540 832	2 206 221	1 896 587	4 643 640
Emprunts "In fine"				
TOTAL	2 975 497	12 031 171	21 233 002	36 239 670

(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 2019	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	1 655 517	
Augmentation des primes d'émission	6 050 205	20 835 933
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-1 075 509	-7 706 955
- Commission de souscription	-1 757 441	-8 256 206
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2019	4 872 773	4 872 773

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

En Euros	2019
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018	-14 367
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2019	-
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2019 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2019)	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-14 367
Immobilisations mises au rebut	-53 767
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-68 133

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

En Euros	2019
Le résultat au 31 décembre 2019 ressort à :	2 977 512
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-1 262 527
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2020 s'est élevé à :	-1 091 910
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	623 075

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2019
les loyers :	4 595 607
les charges et taxes refacturées :	430 759
les produits annexes :	62 378
les reprises de provisions pour créances douteuses :	31 766
les reprises de provisions pour gros entretiens :	45 698

Les produits annexes correspondent principalement à des indemnités et droits facturés sur l'exercice (40 875 €), à des honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (15 280 €) ainsi qu'à des dégrèvements d'impôts fonciers et de taxe sur les bureaux (265 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (31 766 €) sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 64 493 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 1 075 509 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue :

En Euros	2019
les charges ayant leur contrepartie en produits :	430 759
<i>dont charges récupérables</i>	226 095
<i>dont taxes récupérables</i>	204 664
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	55 206
les travaux de gros entretiens :	61 987
les dotations aux provisions pour gros entretiens	-
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	745 532
les dotations aux provisions pour créances douteuses	64 493
le poste « autres charges immobilières » :	83 429
<i>dont taxes non récupérables</i>	80 124
<i>dont assurances</i>	3 306
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	-

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 répercuter ces impôts sur les locataires.

Les frais d'achat du patrimoine (1 075 509 €) 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 ».

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 1 757 441 € correspond à la commission de souscription 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 2019 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 469 582 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 325 423 €, sont constituées :

En Euros	2019
des frais annuels d'expertise :	45 718
des honoraires du dépositaire :	29 386
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T.) :	33 192
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	22 082
de la TVA non récupérable :	20 927
des honoraires divers :	78 641
des frais bancaires :	13 380
des frais d'actes et de contentieux :	61 999
des frais postaux :	9 094
des jetons de présence :	7 500
autres charges de gestion :	3 506

La SCPI est assujettie depuis sa création à la nouvelle C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - 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, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %).

Les frais de souscription (1 757 441 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet neutralisés intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 45 015 € et est principalement constitué des dividendes perçus par la SCPI au titre de son investissement indirect dans l'OPPCI ARI (44 063 €) ;

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 7 387 € et sont principalement composées du remboursement d'une amende fiscale de 7 215 € sur l'actif avenue de Jette à Bruxelles (Belgique), pour utilisation de l'étage en commerce payée en 2018. La SCPI avait déposé réclamation pour obtenir le remboursement de cette amende.

► 2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2019, votre SCPI est engagée afin d'acquérir les murs de trois commerces de centre-ville pour un montant global d'environ 2,8 M€.

DETTES GARANTIES

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

AVALS / CAUTIONS

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, IMMORENTE 2 a versé à SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 1 757 441 € HT et une commission de gestion d'un montant de 469 582 € 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 2019, aucun honoraire n'a été facturé par GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE 2.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2018			Au 31 décembre 2019		
	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	81 302 439	87 895 000	6 592 561	91 563 394	100 345 000	8 781 606
Logement	81 702	90 000	8 298	81 702	90 000	8 298
TOTAL	81 384 141	87 985 000	6 600 859	91 645 096	100 435 000	8 789 904

► 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

En Euros	Au 31 décembre 2018			Au 31 décembre 2019		
	Valeur comptable 31/12/2018	Valeur estimée 31/12/2018	Plus values latentes	Valeur comptable 31/12/2019	Valeur estimée 31/12/2019	Plus values latentes
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽¹⁾	3 340 543	3 726 794	386 341	3 340 543	4 283 862	943 319
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	3 726 794	386 341	3 340 543	4 283 862	943 319
TOTAL	3 340 543	3 726 794	386 341	3 340 543	4 283 862	943 319

(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.

2.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CANNES	6400	12 boulevard de la Croisette	Banque Privée Européenne	149	26/08/2011	1 600 000		103 788	1 703 788
VINCENNES	94300	2 rue de Strasbourg	Barclays Bank	145	17/10/2011	800 000		55 649	855 649
BEAUVAIS	60000	45 rue d'Agincourt	Thomas Cook	37	09/11/2011	161 235		19 486	180 721
EPERNAY	51200	6 rue Jean Pierrot	Thomas Cook	74	09/11/2011	94 054		12 188	106 242
VIENNE	38200	16 rue Clémentine	Voyages Masson	82	09/11/2011	290 396		33 059	323 455
PARIS	75016	27-29 rue de Passy	Sandro France	70	09/11/2011	915 229		101 500	1 016 729
VERSAILLES	78000	58 rue de la Paroisse	Sandro France	58	09/11/2011	486 123		55 105	541 228
COURCOURONNES	91080	6 Allée des Champs Elysées	Sergic Paris Sud	235	20/12/2011	540 000		58 272	598 272
BETHUNE	62400	41 rue du Pot d'Etain	LV MODE	201	23/12/2011	285 000	2 885	45 493	333 378
ANGERS	49000	84 avenue Montaigne	Picard Surgelés	322	28/12/2011	700 000		48 292	748 292
LE HAVRE	76600	7/9 rue Robert Villehervé-Havre	SARL Rose	209	26/01/2012	425 000		53 726	478 726
PARIS	75012	203 avenue Daumesnil	Société Lucette	26	31/01/2012	210 000		26 126	236 126
NANTES	44000	1 place de la bourse/23 rue de la fosse	MNA - ELIDO NOVY	37	29/02/2012	225 000		27 330	252 330
PARIS	75005	64 rue Mouffetard	JAFFRAY Christian	12	15/03/2012	211 208		729	211 937
LILLE	59000	45 rue de la Clef	SAS La Raffinerie Lille	48	15/03/2012	600 000		2 070	602 070
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	Mme LY Hien	19	15/03/2012	160 000	3 942	552	164 494
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	Double Li	23	15/03/2012	322 800		1 114	323 914
PARIS	75007	51 rue Cler	S. SAMAD Sté S. SAMAD Sté	54	15/03/2012	545 229		1 883	547 112
PARIS	75007	161 rue de Grenelle	M. Mme BELGASMI	31	15/03/2012	213 440		736	214 176
PARIS	75008	29 rue de Ponthieu	Ya'l Beauty Sarl	72	15/03/2012	612 940		2 116	615 056
BRUXELLES	1020	Rue Marie-Christine 216	Vision Centers	268	30/03/2012	450 000		88 575	538 575
PARIS	75007	50 rue de l'université	Farrow & ball	177	11/04/2012	1 800 000		115 259	1 915 259
BRUXELLES	1070	Place de la vaillance 1	Multipharma	93	24/04/2012	460 000		89 023	549 023
PARIS	75006	46 boulevard saint-michel	SARL Symbiose (Sorbone Cuir)	93	26/04/2012	686 000		74 048	760 048
NIVELLES	1400	Rue de Namur 48	SANSPLOUX Véronique	124	16/05/2012	400 000		71 324	471 324
JUAN-LES-PINS	6160	17/19 Av du Maréchal Joffre	Les deux ass Libre	238 150	31/05/2012	950 000	1 547	63 744	1 015 291
BRUXELLES	1083	Avenue de Jette, 235	Adecco	153	01/06/2012	370 000		53 457	423 457
LENS	62300	34 Boulevard Basly	SARL Meloul	280	29/06/2012	560 000		67 405	627 405
HONFLEUR	14600	4 rue des Logettes	Société Générale	217	29/06/2012	550 000		38 448	588 448
ANTIBES	6160	34 rue James Close	Souleiado	37	14/09/2012	645 000		64 725	709 725
DOUAI	59500	24 Place d'Armes - 15 Rue de Paris	Libre Change du Nord	318 32	25/09/2012	760 000	3 210	81 251	844 461
MONS	7000	Grand Rue, 27	Libre	90	09/11/2012	980 000		159 215	1 139 215
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstael 1/3	Multipharma	95	17/12/2012	240 000		52 600	292 600
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	Pharmacie Desmoulins	91	27/12/2012	235 000		21 460	256 460
MARSEILLE	13008	137 rue Jean mermoz	SARL ISOA 66	52	27/12/2012	250 000		43 872	293 872
LA ROCHELLE	17000	60 rue des Merciers	SARL DISPANT GOURAUD RAFFIN	139	28/12/2012	420 000		48 551	468 551
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	37 Rue Saint Jean	Insolite FM	142	18/01/2013	490 000		67 743	557 743
ROUEN	76000	6 Rue de l'hôpital	Sté LMB (Jean Louis David)	76	28/01/2013	380 000		30 184	410 184
FLERS	61100	50-52 Rue du 6 Juin/31 Rue des pages	SAS Nocibe France Distribution	212	08/02/2013	290 000		42 121	332 121
BORDEAUX	33000	149 Rue Sainte Catherine	SARL Seventy	204	26/03/2013	850 000	3 196	97 781	950 977
RENNES	35000	1 Place Sainte Anne / 9 Rue de la Motte Fablet	SAS JEM (Subway)	74	28/03/2013	510 000		56 580	566 580
TOULOUSE	31000	8 Rue d'Alsace Lorraine	MAIF	198	28/03/2013	1 444 645		126 498	1 571 143

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
VICHY	3200	31/31b Rue Georges Clémenceau	SA Maisons du monde	524	28/03/2013	1 154 948		103 135	1 258 083
PARIS	75006	145 Bld Raspail	ASSAS Immobilier	14	15/05/2013	400 000		38 598	438 598
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/179-191 Rue du gros horloge	SAS Micromania SAS Jules SAS Jules	111 101 244	20/06/2013	3 125 000		200 992	3 325 992
PARIS	75015	112 Rue Saint Charles	Philyo	201	04/07/2013	975 000		88 265	1 063 265
PARIS	75017	103 Rue de Prony	Ouya'S Coffee	90	27/09/2013	645 000		75 938	720 938
RENNES	35000	5 Rue Le Bastard	SARL MCC	77	11/10/2013	675 000		73 680	748 680
CLICHY	92110	6 Place de la République	TIYA	163	06/11/2013	500 000		55 152	555 152
SAINT NAZAIRE	44600	57 Rue Albert de Mun	SARL Epicerie Fine	210	07/03/2014	240 000	14 233	33 872	288 106
PARIS	75019	106, Rue de Meaux	Les Merveilles d'Oona	124	11/03/2014	580 000	1 460	63 331	644 791
PARIS	75018	1, Place Jacques Froment	SARL A.T (Attouche Said)	89	26/03/2014	300 000		36 366	336 366
PARIS	75017	134, Rue de Courcelles	Comptoir Français de la Chemise	150	10/06/2014	2 300 000		156 600	2 456 600
BOURGES	18000	7 Rue du Commerce	Yves Rocher Radiotel Auvergne	24 173	01/07/2014	320 000	187	52 523	372 710
PARIS	75008	63, Bd Malesherbes	Galeries Malesherbes	67	28/08/2014	295 000		57 757	352 757
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	SARL Galerie Art Matignon Art & Confrontation Galerie Regency Starting Investments	111 93 151 33	30/09/2014	5 727 399	75 558	376 947	6 179 904
RENNES	35000	1 Rue de Montfort et 2 Rue du Chapitre	SARL Champagne	123	15/10/2014	320 000		44 741	364 741
CARCASSONNE	11000	29 rue Georges Clémenceau	SA HSBC France	203	06/11/2014	367 000		58 258	425 258
BEAUSOLEIL	6240	19 bis bld de la République	SARL Pro.ge.di	50	27/11/2014	240 000		36 967	276 967
PARIS	75018	8 rue des trois frères	Omaj	120	17/12/2014	900 000		89 435	989 435
AVIGNON	84000	14 rue des Marchands	SARL Elliotino	17	28/01/2015	228 000		19 684	247 684
PARIS	75009	25 bld de Rochechouart	Bred Banque Populaire	84	27/05/2015	543 000		58 335	601 335
PARIS	75009	20 rue Cadet	EURL Lesoin	46	07/09/2015	575 000		41 950	616 950
PARIS	75016	201 avenue de Versailles	SARL AIG Xin Rong Fa Particulier (logement)	82 125 13	25/09/2015 28/12/2016	1 210 000		130 640	1 340 640
LYON	69002	35 rue du Président Edouard Herriot	McDonald's France	531	29/09/2015	4 050 000	4 806	290 447	4 345 253
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	Lauramar	81	08/10/2015	2 700 000		330 597	3 030 597
PARIS	75018	31 rue Vauvenargues-191 rue Championnet	Société Gos	74	22/12/2015	603 000		41 454	644 454
NANTES	44000	9 et 11 rue Boileau	Monsoon Accessorize	79	11/03/2016	650 000		48 900	698 900
PARIS	75006	6 rue Jacob	Mme Zagorski Annie	41	16/06/2016	310 000		43 717	353 717
MONTPELLIER	34000	32 rue l'Argenterie-9 rue Jacques Aragon	SAS TNT	140	21/06/2016	710 000		89 635	799 635
PARIS	75006	70 bis rue Bonaparte	Spilan Bonaparte	62	29/06/2016	1 600 000		209 100	1 809 100
BORDEAUX	33000	24 rue des Ayres	TJLJS	194	19/09/2016	350 000		48 401	398 401
AVIGNON	84000	8 rue de la République	Minelli	207	29/09/2016	630 000		111 038	741 038
NANCY	54000	27 rue Saint Jean	Father and Sons	484	03/10/2016	870 000		67 031	937 031
PARIS	75001	64 rue Jean Jacques Rousseau	Jacau	99	14/10/2016	550 000		72 211	622 211
LYON	69002	2 place de la Bourse	Nespresso France	141	18/11/2016	1 100 000		158 493	1 258 493
BORDEAUX	33000	1 rue Tustal	Delta Dore	125	16/12/2016	540 000		44 200	584 200
PARIS	75011	51 avenue de la République	Comptoir des Terroirs Libre	89 -	09/03/2017	820 000		82 626	902 626
PARIS	75007	44 rue Cler	Pâtisserie Chocolaterie Pralus Saint James Paris	42 53	19/07/2017	1 800 000		230 232	2 030 232
LYON	69002	15 rue Gasparin	J & B Libre	74 -	25/07/2017	1 088 000		5 200	1 093 200
SAINT-RAPHAEL	83700	Promenade René Coty	Peter Pan AC2E Yogurt	56 57	31/08/2017	2 400 000		256 921	2 656 921

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			JPC Paradisla SARL Carmen	70 51 58					
PARIS	75005	10 bis avenue des Gobelins	Ambre Sucré	28	08/09/2017	380 000		43 967	423 967
TOURS	37000	19 rue Nationale	La Boîte à Livres	994	09/11/2017	1 500 000		172 425	1 672 425
BOULOGNE- BILLANCOURT	92100	176-178 Boulevard Jean Jaurès-3-5 rue Carnot	Pharmacie de l'Amicale	252	29/12/2017	3 900 000		417 700	4 317 700
MENTON	6500	13 avenue Félix Faure	SARL Christian	56	22/03/2018	250 000		37 100	287 100
CANNES	6400	14 RUE DU COMMANDANT ANDRE	SPORTSWEAR COMPANY SPA	127	10/04/2018	1 650 000	18 259	178 875	1 847 134
PARIS	75003	53 BD Saint Martin	SARL le Marigny	103	25/05/2018	800 000		118 500	918 500
NANTES	44000	4 rue de Feltre	Encadrim	59	31/05/2018	520 000		73 241	593 241
RENNES	35000	1 rue le Bastard	Devred	146	31/05/2018	1 500 000		181 912	1 681 912
PARIS	75009	9 rue du faubourg Poissoniere	Andrea 3	53	04/07/2018	485 000		68 030	553 030
CANNES	6400	29 Rue Meynadier	Claire's France	168	05/07/2018	950 000	3 367	106 800	1 060 800
NANTES	44000	3 rue de la Fosse	Geekstore	84	09/07/2018	440 000		37 300	477 300
PARIS	75006	26 rue de la Reynie	New Tabac de la Reynie	38	06/07/2018	560 000		48 100	608 100
ANNECY	74000	1 rue de l'annexion-10 rue royale	Armand Thierry	111	02/08/2018	1 303 800		94 809	1 398 609
CLERMONT FERRAND	63000	20 Avenue du 11 Novembre	Sabri	86	30/10/2018	430 000		33 389	463 389
GRENOBLE	38000	2 rue Saint-Jacques	United Amico	111	30/10/2018	290 000		22 511	312 511
LYON	69005	16 rue Lainerie	The Smoking Dog Meurette	83 125	21/12/2018	825 000		64 200	889 200
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		94 650	924 650
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 Sung Hsiu-Tech	91 61 86 102	06/06/2019	590 000		46 671	636 671
PARIS	75004	11 rue des Francs Bourgeois	Le Parfumeur	6	18/06/2019	318 000		25 295	343 295
PARIS	75008	29 rue Boissy d'Anglas	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		70 950	620 950
BORDEAUX	33000	99 rue Sainte Catherine / 57 rue du Loup	Cariboo Libre	197 14	22/10/2019	1 800 000		191 725	1 991 725
LEVALLOIS PERRET	92300	46 rue du Président Wilson	Kookai	62	21/11/2019	1 190 000		157 832	1 347 832
TOTAL GÉNÉRAL				15 580		91 512 446	132 650	9 000 815	100 645 911



Rue de Courcelles - Paris (17^{ème})

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2019.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 11 mars 2019, le 23 mai 2019, le 10 octobre 2019 puis le 9 mars 2020 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 2019 et les perspectives 2020.

À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Après 8 ans et demi d'existence, le développement rapide de la SCPI IMMORENTE 2, la qualité de son patrimoine et ses performances financières sont là pour en témoigner.

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

Sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de 2 977 511,76 € (soit 11,38 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 2 354 437 € (soit 9,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice). Il porte le rendement de la part sur le dernier prix acquéreur moyen à 2,95 %. Ce rendement est conforme à la politique de distribution modérée de la SCPI IMMORENTE 2 et de réinvestissement qui vise un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes. On observe notamment, à périmètre constant, une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de + 2,2 % par rapport à 2018.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour risques portée à 83 000 € au 31 décembre 2019.

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

Il vous est proposé d'approuver le passage de votre SCPI IMMORENTE2 de capital fixe en capital variable. Le but de cette modification est notamment de poursuivre le développement de votre SCPI et de permettre une meilleure liquidité compte tenu de la variabilité du capital. Il vous est également proposé de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage pour les investissements indirects. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble de ces résolutions.

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

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

Philippe OUANSON

Président du Conseil de Surveillance



Rue du Commandant André - Cannes (64)

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2019)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	46
-----	---	----

4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	48
-----	---	----

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale,

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 S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 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.

Fait à Paris La Défense, le 23 mars 2020

Le commissaire aux comptes

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au

cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la société de gestion SOFIDY

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

- Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Au cours de l'exercice 2019, votre société a comptabilisé en charges un montant de € 469 582 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 2019, un montant de € 1 757 441 hors taxes a été prélevé sur la prime d'émission.

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

Pour les cessions d'immeubles intervenues en 2019, la société n'a enregistré aucun honoraire, en l'absence de cession d'immeuble.

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

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

Fait à Paris La Défense, le 23 mars 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



Rue des Trois Frères - Paris (18^{ème})

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

5.1	PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	50
5.2	PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	51

5.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit

• Résultat de l'exercice 2019	2 977 511,76 €
• Report à nouveau des exercices antérieurs	2 655 804,79 €
Soit un bénéfice distribuable de	5 633 316,55 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 2 354 436,75 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 278 879,80 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 9,00 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI IMMORENTE 2 au 31 décembre 2019, à savoir :

- valeur comptable : 68 683 519,26 €, soit 226,68 € par part ;
- valeur de réalisation : 78 299 737,28 €, soit 258,41 € par part ;
- valeur de reconstitution : 95 119 724,76 €, soit 313,93 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 70 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Monsieur Arthur DURAND
- Monsieur Hervé HIARD
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Philippe OUANSON

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2020, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

5.2 PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les associés sont invités à se référer au livret joint à la convocation de l'Assemblée Générale pour tous les projets de résolutions soumis à l'approbation à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

1

2

3

4

5

1

2

3

4

5



SOFIDY SAS

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

by **TIKEHAU**
CAPITAL