

IMMORENTE2

SCPI de murs de commerces

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2020



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ÉDITORIAL

“

*Des valeurs d'expertises en hausse,
illustrant la qualité du patrimoine
d'IMMORENTE 2*

”

Chers associés,

Malgré le contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et une exposition forte aux locataires commerçants, IMMORENTE 2 s'affiche comme l'exemple même du commerce résilient avec des fondamentaux solides en termes d'emplacement des actifs, en ligne avec sa politique d'acquisition très sélective privilégiant le cœur de ville dans Paris et dans les grandes métropoles régionales dynamiques.

Grâce au modèle de gestion immobilière totalement intégré de SOFIDY, les équipes de gestion sont au contact quotidien des locataires et étudient leur situation au cas par cas. Cette organisation agile a permis le maintien du taux d'occupation financier d'IMMORENTE 2 à un niveau élevé (97,6 % avec seulement trois actifs vacants à date) et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2020 de près de 90 % à date. Ces indicateurs témoignent de la bonne résilience des performances opérationnelles d'IMMORENTE 2.

Malgré le contexte de crise sanitaire, les valeurs d'expertise affichent une hausse de +2,6 % à périmètre constant sur un an, ce qui atteste de la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI. En conséquence, la valeur de reconstitution par part est en progression de +3,3 % sur l'année écoulée (à 324,43 € fin 2020 contre 313,93 € fin 2019).

Les performances opérationnelles solides de votre SCPI permettent le maintien de la distribution de dividendes à 9,00 € par part tout en continuant à doter les importantes réserves d'IMMORENTE 2. Le report à nouveau cumulé ressort ainsi à 11,83 € par part, représentant plus d'un an de distribution.

Côté investissements, malgré l'arrivée de la pandémie en début d'année 2020, votre SCPI a maintenu un rythme d'acquisition soutenu avec des nouveaux projets s'inscrivant dans la stratégie d'IMMORENTE 2 qui vise une valorisation des actifs sur le long terme. Votre SCPI a investi dans les murs de quatre actifs de commerces en plein centre-ville dans des rues à forte densité commerciale situées à Paris (14^{ème} et 15^{ème}), Lyon (69) et Aix-en-Provence (13), pour un volume de 3,4 M€ et une rentabilité immédiate moyenne de 4,1 %. Ces actifs présentent des potentiels de revalorisation des loyers.

Les niveaux de trésorerie et d'endettement vont permettre à la SCPI de capter des nouvelles opportunités tout en restant disciplinée sur l'emplacement des actifs et de profiter de l'environnement de taux bas. À ce titre, un premier investissement a été engagé en 2021 en vue d'acquérir les murs d'une boutique située au cœur du 6^{ème} arrondissement de Paris.

Forte de la qualité et de la granularité de son patrimoine, IMMORENTE 2 possède des atouts solides pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle, pour poursuivre son développement et pour profiter du rebond probable de la consommation qui devrait se relancer au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.

Sauf circonstances exceptionnelles, la Société de Gestion entend maintenir le niveau de distribution de dividendes en 2021, compte tenu des perspectives et du confortable niveau de report à nouveau à la fin de l'exercice 2020.

SOMMAIRE

►	ÉDITORIAL	3
►	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 2020 **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	17
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	18
1.6	DÉMARCHE ESG	19
1.7	RÉSULTATS FINANCIERS	22
1.8	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	26
1.9	FISCALITÉ	27
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL	28
1.11	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	29
1.12	PERSPECTIVES	30
1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRE	30

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020 **31**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	32
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	33
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
2.5	ANNEXE AUX COMPTES	36
2.6	TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020	40

3.

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

4.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020) **47**

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	48
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES	50

5.

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

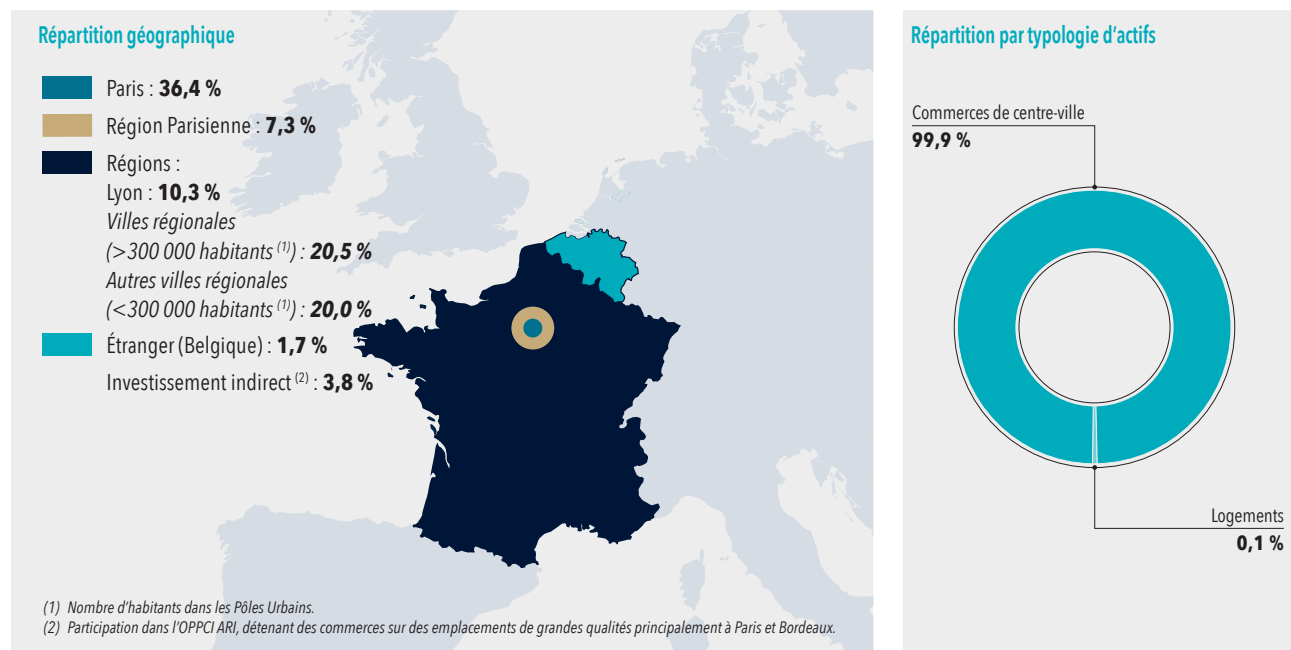
5.1	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	52
5.2	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	54

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

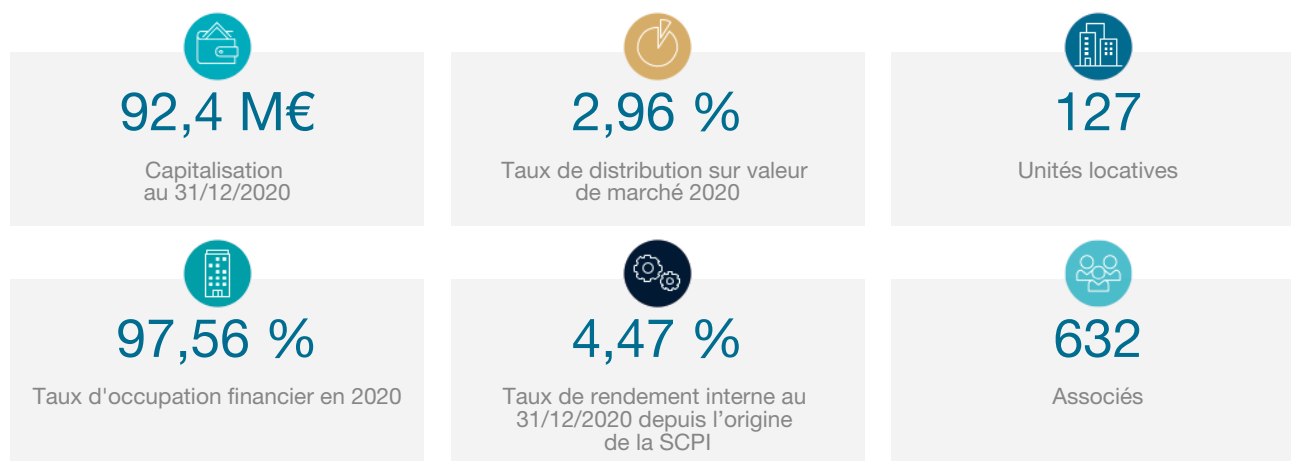
PROFIL	IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe. Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. IMMORENTE 2 vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N°20-21 du 27 novembre 2020
	Date de création : 27 juillet 2011
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	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
SOCIÉTÉ DE GESTION	Monsieur Olivier BLICQ
	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

IMMORENTE 2 en un coup d'œil

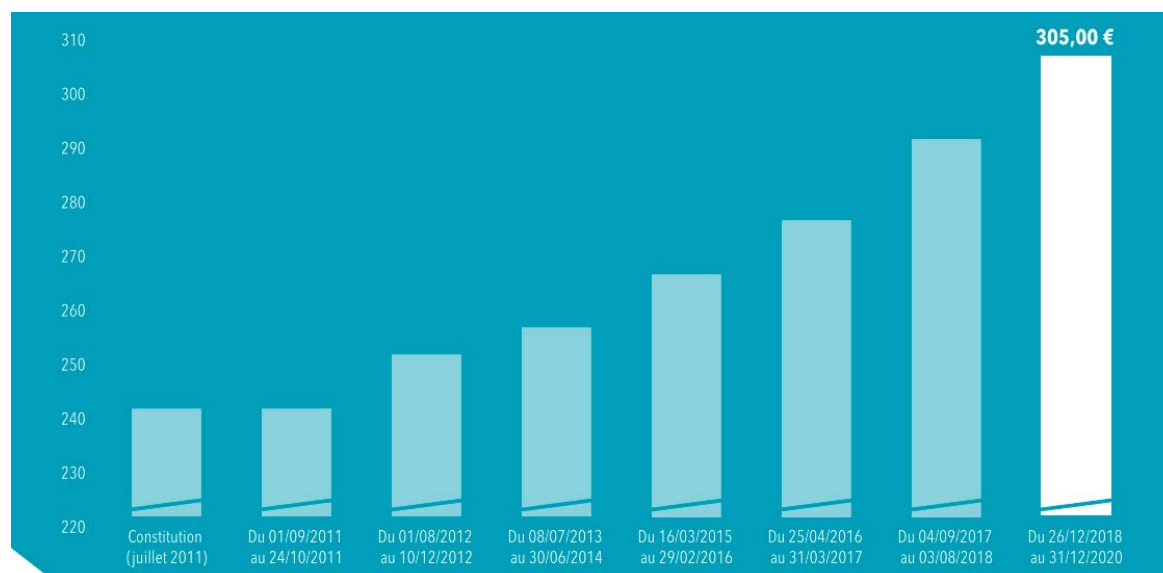
► Composition du patrimoine à fin 2020 (en % des valeurs vénale Hors droits)



► Chiffres-clés 2020



► Historique du prix de souscription de la part



COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31.12.2019		31.12.2020	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Produit	8 081 260		6 079 174	
dont loyers	4 595 607		4 964 534	
Charges	5 103 748		3 064 568	
Résultat	2 977 512	11,38	3 014 606	10,00
Bénéfice distribuable	5 633 317		6 293 486	
Dividende	2 354 437	9,00	2 709 629	9,00
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	60 600 000		60 600 000	
Total des capitaux propres	68 683 519		68 601 552	
Dettes bancaires	36 239 670		34 869 371	
Nombre de parts	303 000		303 000	
Nombre d'associés	607		632	
Capitalisation ⁽²⁾	92 415 000		92 415 000	
Prix de souscription ⁽³⁾		305,00		305,00
PATRIMOINE				
Valeur vénale du patrimoine	104 776 198	345,80	110 409 656	364,39
Valeur comptable	68 683 519	226,68	68 601 552	226,41
Valeur de réalisation	78 299 737	258,41	80 758 466	266,53
Valeur de reconstitution	95 119 725	313,93	98 300 840	324,43
Surface du patrimoine (m ²)	15 580 m ²		16 047 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	97,28 %		97,56 %	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2020 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2020 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

	2019	2020
Nombre de parts échangées sur l'exercice	0	0
Dernier prix de souscription au 31 décembre	305,00	305,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁵⁾	305,00	303,63
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 5,17 %	- 0,37 %
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁶⁾	2,95 %	2,96 %

(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 de la République - Avignon (84)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

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

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a été violemment stoppée en 2020 avec une très forte récession au premier semestre suite à la propagation de la pandémie de la COVID-19 et les mesures de confinement mises en place (respectivement -3,6 % et -12,1 % de baisse de PIB aux premier et deuxième trimestres – source Eurostat en rythme trimestriel), suivie d'un rebond exceptionnel au troisième trimestre (+12,7 %) dont la dynamique a finalement été enrayerée en fin d'année avec l'apparition d'une deuxième vague pandémique et la mise en place de nouvelles restrictions sanitaires, toutefois moins sévères qu'en début d'année. Au global, la croissance économique de la zone euro ressort à -6,8 % sur l'année 2020 (source Eurostat) avec de très fortes disparités selon les pays (-5,3 % en Allemagne, -9 % en Italie et -11,0 % en Espagne).

En France, la croissance du PIB s'établit à -8,3 % au global sur l'année 2020 (source INSEE) avec une très forte baisse au premier semestre (respectivement -5,9 % et -13,7 % aux premier et deuxième trimestres) et un rebond spectaculaire au troisième trimestre (+18,5 %), le deuxième plus important de la zone euro. L'économie française a notamment bénéficié d'un plan budgétaire de soutien massif à l'économie (prêts garantis par l'État, fonds de solidarité, dispositifs d'activité partielle...) de 470 milliards d'euros. Au quatrième trimestre, le PIB reste ainsi inférieur de 5,0 % à son niveau du quatrième trimestre 2019.

Sur l'année 2020, la consommation des ménages a chuté de -7,1 % fortement impactée par les périodes de confinement. L'investissement des entreprises est également en fort repli de -9,8 % sur 2020 mais avec un regain en fin d'année (+2,4 % au quatrième trimestre malgré le deuxième confinement). Le commerce extérieur résiste en revanche davantage avec une baisse limitée à -1,5 % sur l'année. Malgré ce contexte, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 8,0 % de la population active à fin 2020 (source INSEE) contre 8,1 % un an auparavant. Ce nouveau repli doit toutefois être nuancé et s'explique en partie par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement et par un nombre important de personnes comptabilisées comme inactives faute de pouvoir réaliser des recherches actives pendant les périodes de confinement. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire négatif avec 360 500 destructions nettes en 2020, après cinq années de créations successives.

Le redémarrage de l'économie en 2021 devrait être soutenu par le lancement de larges campagnes de vaccination notamment en France et en Europe, par la poursuite des plans de soutien budgétaires et par les premiers effets des plans de relance. Le rythme de ce redémarrage devrait toutefois rester très progressif et incertain notamment en cas de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, et sa vigueur très différenciée selon les secteurs d'activité.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans le contexte de crise sanitaire, la Banque Centrale Européenne a maintenu sur l'année 2020 une politique monétaire très accommodante permettant ainsi de soutenir l'activité économique. Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,38 % fin 2019 à -0,54 % fin 2020 sur le

marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui s'installent en territoire négatif évoluant de +0,12 % fin 2019 à -0,20 % fin 2020. Ce contexte monétaire constitue un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2020

Après une année 2019 record pour l'investissement immobilier en Europe, le début d'année 2020 est resté dynamique avec environ 70 milliards d'euros d'investis sur le premier trimestre (source BNP Real Estate), représentant une hausse de +47 % par rapport au premier trimestre 2019.

L'arrivée de la pandémie de la Covid-19 en mars en Europe a marqué un important coup d'arrêt des investissements, portant le total investi sur l'année 2020 à 222,4 milliards d'euros, soit une baisse de -23 % par rapport à 2019. L'Allemagne et le Royaume-Uni arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 59,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 milliards d'euros (-20 % par rapport à 2019).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 28,2 milliards d'euros, en nette baisse de -35 % par rapport à l'année précédente (source BNP Real Estate). Si l'année 2020 met fin à une hausse globalement continue des investissements depuis six ans, le volume investi reste proche de la moyenne décennale (28,1 milliards d'euros).

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 4,6 milliards d'euros, les montants investis en commerces affichent une baisse de -31 % par rapport à 2019 (source CBRE), mais restent supérieurs à la moyenne des dix dernières années. En détail sur l'année écoulée, 2,1 milliards d'euros ont été investis en commerces *High Street*, 1,4 milliards d'euros dans les centres commerciaux (principalement la cession partielle de cinq grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Française et Crédit Agricole Assurances), 695 millions d'euros en retail parks et 396 millions d'euros en actifs divers (supermarchés, hypermarchés, actifs mixtes, etc.). Paris et sa périphérie ont concentré la majorité des investissements, avec un peu plus de la moitié des investissements réalisés, en particulier sur les emplacements prime.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté à 3,10 % en moyenne en 2020 (contre 2,5 % en 2019) pour les meilleurs emplacements, et restent stables à 4,25 % et 4,30 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2020 avec des ventes en ligne en progression de +8,5 % sur un an (source Fédération du E-commerce), portée par le contexte sanitaire et les périodes de confinement, à un rythme toutefois moindre qu'en 2019 (+11,6 %). Cette croissance est tirée par la hausse des ventes de produits sur internet estimée à +32 % tandis que les services s'affichent en baisse de -10 %, sous l'effet de la chute brutale des activités de voyages et de loisirs.

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

► 1.1.4 Contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19

Depuis mars 2020, l'épidémie de la COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un premier confinement de la population, accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipements de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation, a été mis en place en France du 17 mars au 11 mai 2020. Dans le cadre de ce premier confinement, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire. De plus, un fonds de solidarité a été instauré ainsi que le déblocage de prêts garantis par l'État sous conditions d'éligibilité.

À compter du déconfinement et de la réouverture de tous les commerces, le pays a connu une reprise économique importante notamment matérialisée par une croissance de la consommation des ménages (hors alimentaire, énergie et services) de plus de 4 % au troisième trimestre par rapport à la même période en 2019.

Cependant, devant l'ampleur de la reprise épidémique à compter de l'automne 2020, un deuxième confinement, également accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels » a été mis en place du 30 octobre au 28 novembre 2020. À l'issue de cette période, une réouverture de certains commerces, à l'exception des restaurants, cafés et salles de sports a été autorisée, accompagnée de la mise en place d'un protocole sanitaire adapté (mise en place de jauges...). Dans le cadre de cette nouvelle période de fermeture le gouvernement a accordé un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient les loyers du mois de novembre de leurs locataires de moins de 250 salariés. Pour les locataires qui emploient entre 250 et 5 000 salariés, le crédit d'impôt de 50 % est calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer du mois de novembre.

La Société estime que les loyers annuels des locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire représentent environ 58,5 % du total des loyers annuels de votre SCPI. Par ailleurs, les loyers annuels des locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 15 décembre 2020 représentent environ 6,4 % du total des loyers annuels de la Société.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, la Société de Gestion a accordé automatiquement aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du premier confinement une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report de leur paiement sur les six mois suivants la fin de cette période. Votre Société de Gestion a également accordé aux locataires de moins de 5 000 salariés concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du deuxième confinement et ne présentant plus d'autres impayés un abandon des loyers du mois de novembre et bénéficie à ce titre du mécanisme de crédit d'impôt prévu à cet effet.

Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en s'établissant à 86,8 % à fin décembre 2020 (contre 97,0 % à fin 2019) et à 89,2 % à la date de rédaction du présent document. En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élèvent à 0,09 M€ (1,4 % des loyers facturés), dont 0,06 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,03 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élèvent à 0,75 M€ (11,8 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,15 M€ (2,4 % de la facturation). Votre SCPI bénéficie de surcroît d'une forte granularité de son patrimoine (127 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment).

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1.2.1 Évolution du capital

Il n'y a pas eu d'augmentation de capital au cours de l'année 2020. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

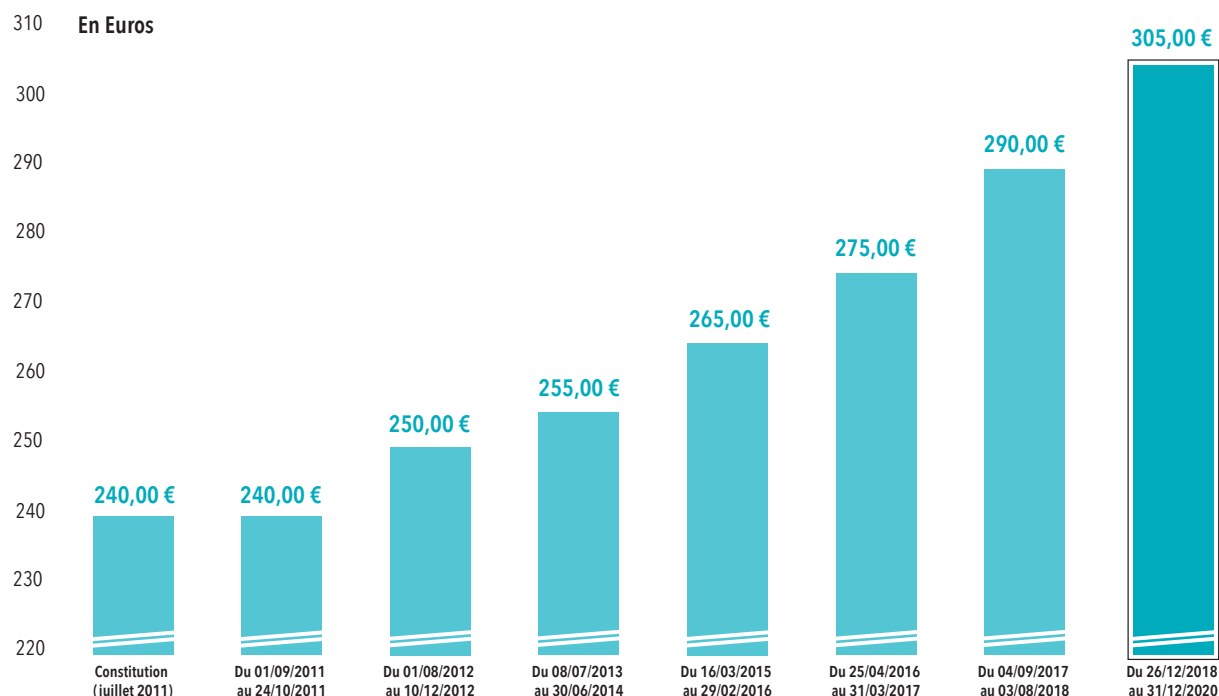
	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	27/07/11	760 000 €	912 000 €	3 800	9	91 200 €	240 €
1 ^{re} augmentation de capital	du 1 ^{er} septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	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 2020		60 600 000 €	82 562 055 €	303 000	632*	8 256 206 €	305 €**

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

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

Parmi les 632 associés au 31 décembre 2020, 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 44,6 % du capital.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



1.2.2 Marché secondaire

CONFRONTATION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il n'y a eu aucune confrontation au cours de l'exercice 2020.

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

Au cours de l'année 2020, 1 392 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.			
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 €
2020	0	1 392	0,46 %	0,46 %	1 mois	0	291€

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

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

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1.3.1 Investissements de l'exercice

Conformément à ses objectifs d'investissement, IMMORENTE 2 mène une politique d'acquisition diversifiée à différents niveaux (emplacements, locataires, recherche de loyers inférieurs aux valeurs locatives de marché avec un potentiel de valorisation). Elle privilégie les murs de commerces de centre-ville dans des rues à forte densité commerciale à Paris, dans les métropoles régionales attractives et, à titre accessoire, à l'étranger.

Au cours de l'année 2020, la SCPI a investi dans plusieurs actifs répondant à ces critères pour un prix de revient de 3 416 K€ frais inclus :

- les murs d'un restaurant situé avenue du Général Leclerc, une des principales artères commerciales du 14^{ème} arrondissement de Paris, pour un prix de revient de 810 K€ ;

- les murs d'un McDonald's situé place Gabriel Péri à Lyon (7^{ème}) dans le quartier dynamique de la Guillotière pour un prix de revient de 1 126 K€ ;
- les murs d'un commerce situé au cœur du centre ville touristique et commerçant d'Aix-en-Provence, pour un prix de revient de 1 168 K€ ;
- les murs d'un commerce situé à proximité du Champs de Mars et de l'avenue de la Motte-Picquet sur l'un des axes les plus commerçants de Paris 15^{ème}, pour un prix de revient de 312 K€.

L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 4,1 %, en ligne avec la qualité et le potentiel de valorisation 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	3 avenue du Général Leclerc - Paris (14 ^{ème})	Les Oliviers / Restaurant	86 m ²	810 K€	08/01/2020
CCV	6 place Gabriel Péri - Lyon (7 ^{ème})	McDonald's / Restaurant	290 m ²	1 126 K€	07/02/2020
CCV	13 rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence (13)	Berenice / Prêt-à-Porter	63 m ²	1 168 K€	15/09/2020
CCV	29 boulevard Garibaldi - Paris (15 ^{ème})	L'art du Bouquet / Prêt-à-Porter	28 m ²	312 K€	11/12/2020
TOTAL			467 m²	3 416 K€	

⁽¹⁾ CCV : Commerce de centre-ville



1.3.2 Financements bancaires

Les investissements de 2020 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 1 650 K€ sur des durées de 10 ou 15 ans à taux fixe (entre 1,11 % et 1,30 %).

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire s'élève à 34 869 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,09 % en 2020 (contre 2,16 % en 2019) et son coût instantané au 31 décembre 2020 s'établit à 2,02 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 31,6 % au 31 décembre 2020 contre 34,8 % au 31 décembre 2019 ;

⁽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

- sa durée de vie résiduelle moyenne est de 9 ans et 7 mois et sa durée de 5 ans et 7 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 88,2 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de huit banques distinctes.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2020 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 1,42.

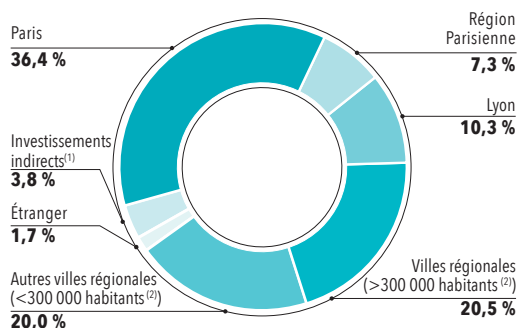
SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2020

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

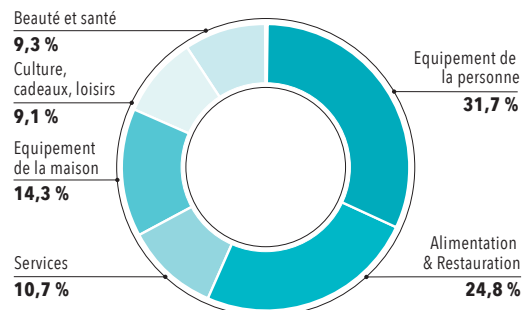
Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020, le patrimoine d'IMMORENTE 2, constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville (à l'exception d'un logement de 13 m² situé avenue de Versailles à Paris 16^{ème}), se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



**VALEUR
DU PATRIMOINE⁽³⁾ :**
110,3 M€

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.

⁽³⁾ Cf paragraphe 1.8.1 "Valeur du patrimoine".

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2020	TOTAL 2019
Paris	36,3 %	0,1 %	36,4 %	34,7 %
Région Parisienne	7,3 %		7,3 %	7,7 %
SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE	43,6 %	0,1 %	43,7 %	42,4 %
Lyon	10,3 %		10,3 %	10,3 %
Rouen	4,2 %		4,2 %	4,4 %
Rennes	3,0 %		3,0 %	3,1 %
Bordeaux	3,6 %		3,6 %	3,7 %
Nantes	1,8 %		1,8 %	1,9 %
Toulouse	1,7 %		1,7 %	1,8 %
Autres villes régionales (> 300 000 habitants)	6,1 %		6,1 %	6,6 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾	30,7 %		30,7 %	31,8 %
Cannes	6,5 %		6,5 %	6,8 %
Saint-Raphaël	2,5 %		2,5 %	2,5 %
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	11,0 %		11,0 %	10,5 %
SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾	20,0 %		20,0 %	19,7 %
Étranger	1,7 %		1,7 %	2,0 %
Investissements indirects ⁽²⁾	3,8 %		3,8 %	4,1 %
TOTAL	99,9 %	0,1 %	100,0 %	100,0 %

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

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2020	TOTAL 2019
Paris	3 146 m²	13 m²	3 159 m²	3 045 m²
Région Parisienne	916 m²		916 m²	916 m²
Lyon	1 666 m²		1 666 m²	1 376 m²
Ville régionales (> 300 000 habitants)	4 781 m²		4 781 m²	4 781 m²
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	4 704 m²		4 704 m²	4 640 m²
Étranger	822 m²		822 m²	822 m²
TOTAL	16 034 m²	13 m²	16 047 m²	15 580 m²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 5 894 €/m² au 31 décembre 2020 contre 5 874 €/m² au 31 décembre 2019.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 612 €/m² à la fin de l'exercice 2020 contre 6 447 €/m² à la fin de l'exercice 2019.



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

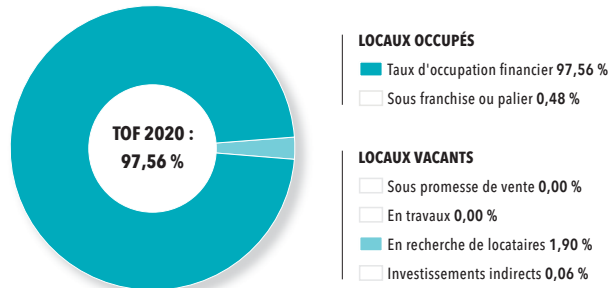
1.4 GESTION LOCATIVE

1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE 2 s'élève à 97,56 % sur l'exercice 2020 (contre 97,28 % sur l'exercice 2019). 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.

La vacance de 3,17 % des loyers facturables représentent un manque à gagner locatif de 43 912 €.

Les actifs vacants au 31 décembre 2020 sont trois commerces de centre-ville situés à Douai (59), Juan-les-Pins (06) et Nantes (44), qui font l'objet d'actions de commercialisations en cours.



1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2020, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2020	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	4	945 m ²	317 K€	366 K€
Relocations	1	90 m ²	69 K€	24 K€
Déspecialisations	1	56 m ²	35 K€	37 K€
TOTAL	6	1091 m²	420 K€	427 K€

Les actions de gestion locative menées en 2020 ont notamment permis :

- une cession de bail sans changement d'activité suivi d'un renouvellement signée pour une galerie d'art située avenue de Matignon à Paris (8^{ème}). À cette occasion, un nouveau bail a été signé pour une durée de 9 ans, dont 6 ans ferme à compter du 1^{er} janvier 2020, permettant de porter progressivement par palier le loyer annuel à 181 K€ (en hausse sensible par rapport au précédent loyer annuel de 108 K€) ;
- le renouvellement judiciaire (jugement du Tribunal de Grande Instance de Lyon en date du 12/11/2019) du bail de l'actif situé rue du président Édouard Herriot à Lyon (69) pour un loyer annuel de 134,0 K€ contre 159,0 K€ auparavant ;
- le renouvellement du bail de l'actif situé place de la République à Clichy (92) pour un loyer annuel de 32,0 K€ contre 31,0 K€ auparavant ;
- le renouvellement du bail de l'actif situé rue Gay Lussac à Paris (5^{ème}) pour un loyer annuel de 18,6 K€ contre 18,0 K€ auparavant ;
- la relocation de l'actif situé à Mons (Belgique) à un "pop-up store" en bail précaire d'une durée d'un an pour un loyer de 24 K€ ;
- la cession avec déspecialisation du bail d'un commerce situé promenade René Coty à Saint Raphaël (83) pour un loyer annuel de 37 K€ contre 35 K€ auparavant, avec un droit d'entrée de 22 K€.

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2020 s'établissent à 4,965 M€ contre 4,532 M€ en 2019.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 s'établit à 86,8 % à fin décembre 2020 (contre 97,0 % à fin 2019) et à 89,2 % à la date de rédaction du présent document (février 2021), témoignant de la bonne résilience de la SCPI dans un contexte difficile pour certains locataires. Les franchises et abandons de loyers

accordés aux locataires s'élèvent à 0,09 M€ (1,4 % des loyers facturés), dont 0,06 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,03 M€.

Les accords de report de loyers au titre de 2020 s'élèvent à 0,15 M€ (2,4 % de la facturation). Des négociations sont toujours en cours sur les impayés résiduels (0,6 M€ soit 9,4 % de la facturation).

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2020, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

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 2020, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2019	0 €
- Reprise provision pour travaux non réalisés ou réaffectés en 2020	-
+ Nouvelle provision constituée en 2020	66 500 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2020	-
= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2020	66 500 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2020 au titre des gros entretiens concernent des travaux de ravalement de façades d'un immeuble situé rue des Logettes à Honfleur (14) pour 50 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 160 K€ sur l'exercice 2020 ont concerné :

- des travaux de clos et couverts sur un immeuble avenue de Matignon à Paris (8^{ème}) pour 49 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 mise en conformité de la chaudière d'un immeuble 235 avenue de Jette à Bruxelles pour 12 K€ ;
- la réfection de la toiture rue de Ponthieu à Paris (8^{ème}) pour 10 K€ ;
- 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 réfection de la toiture d'un immeuble avenue de la République à Paris (11^{ème}) pour 5 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€ ;
- des travaux de clos et couverts sur un immeuble situé 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 2020.

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.

1.6 DÉMARCHE ESG

► 1.6.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il consomme plus de 40 %⁽¹⁾ de l'énergie en Europe et contribue à hauteur de 30 % aux émissions de gaz à effet de serre (GES). En France, il représente 44 %⁽²⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports (31,7 %), et 25 % des GES.

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Elle considère en outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process

contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

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

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

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

► 1.6.2 Gouvernance de la démarche

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

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions du groupe ;

- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;
- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des **groupes de travail** qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation des fonds, les mesures citoyennes au sein de la Société de Gestion.

(1) Commission européenne (<http://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/69/efficacite-energetique>)

(2) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments

► 1.6.3 Mise en oeuvre pour IMMORENTE 2

Politique d'investissement responsable

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

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

Politique d'exclusion

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre 2020, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

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

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

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

Notation ESG des actifs immobiliers

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition et de suivre l'amélioration de la notation tout au long de la période de détention de l'actif. Cette grille est adaptée en fonction du type d'actif considéré (bureaux, commerces, hôtellerie, camping, logistique, logement, etc.).

L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment. Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition sur la base de 23 critères regroupés en trois thématiques :

- Gouvernance - analyse des locataires et risque de controverse lié à leurs activités ;
- Environnement - analyse du type de construction, de la réversibilité des immeubles, de l'état des risques naturels, technologiques et de pollution, du niveau de performance énergétique et de la proximité des transports en commun ;
- Social - respect des normes d'hygiène et de pollution, accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) pour les bâtiments recevant du public.

Cette grille de notation ESG est également en cours de déploiement sur l'ensemble du patrimoine détenu afin de déterminer un score ESG du fonds. L'objectif étant, à terme, de faire progresser ce score par des actions concrètes sur les actifs les moins vertueux (démarche « Best in progress »).

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion identifient et mettent en œuvre les axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

Afin de remplir pleinement cet objectif, SOFIDY a mis en place un partenariat avec deux acteurs :

- la société Deepki qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer la performance énergétique ;
- la société Green Soluce, un cabinet de conseil indépendant spécialisé dans l'immobilier et la ville durable.

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

► 1.6.4 Impliquer les parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG et notamment ses salariés et les locataires de ses actifs sous gestion.

Collaborateurs de SOFIDY

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

Engagement des locataires

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin

d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes

Engagement des prestataires

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



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

1.7 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2020 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.7.1 Résultats financiers par part

L'exercice 2020 affiche un résultat courant de 10,00 € par part, en diminution par rapport à l'exercice 2019 (11,38 € par part), ce qui s'explique d'une part par un volant moyen de trésorerie non investie plus élevée en 2020 que l'année précédente, et d'autre part par une hausse des provisions nettes (+0,97 € par part) reflétant le risque de non recouvrement de certains locataires impactés par la crise sanitaire.

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020	
	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	20,23	99,7 %	18,57	99,4 %	18,38	99,8 %	17,82	99,1 %	16,79	97,8 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,05	0,3 %	0,12	0,6 %	0,19	0,1 %	0,17	0,9 %	0,37	2,2 %
Produits exceptionnels										
TOTAL DES REVENUS	20,28	100,0 %	18,69	100,0 %	18,57	100,0 %	17,99	100,0 %	17,16	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	2,00	9,9 %	1,86	9,9 %	1,86	9,9 %	1,80	10,0 %	1,68	9,8 %
Autres frais de gestion	1,07	5,3 %	0,87	4,7 %	1,08	4,7 %	1,14	6,3 %	1,00	5,8 %
Charges locatives non récupérées	0,61	3,0 %	1,16	6,2 %	0,50	3,2 %	0,59	3,3 %	0,86	5,0 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,68	18,2 %	3,88	17,8 %	3,43	17,8 %	3,53	19,6 %	3,54	20,6 %
Charges financières	4,40	21,7 %	3,49	18,7 %	3,26	18,7 %	2,85	15,8 %	2,42	14,1 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0,46	2,3 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
- autres		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %
Provisions nettes	0,78	3,8 %	-0,25	-1,3 %	0,69	-1,3 %	0,23	1,3 %	1,20	7,0 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	5,64	27,8 %	3,24	17,3 %	3,95	17,3 %	3,08	17,1 %	3,62	21,1 %
TOTAL DES CHARGES	9,32	46,0 %	7,12	38,4 %	7,39	38,1 %	6,60	36,7 %	7,16	41,7 %
RÉSULTAT COURANT	10,96	54,0 %	11,57	61,6 %	11,18	61,9 %	11,38	63,3 %	10,00	58,3 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,40	41,4 %	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %	9,00	50,0 %	9,00	52,4 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,40	41,4 %	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %	8,95	49,8 %	8,89	51,8 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	2,56		3,17		2,78		2,38		1,00	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	5,77		6,16		8,15		8,77		10,82	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	7,88		9,02		10,72		10,82		11,83	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(3) Hors dividende exceptionnel

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice

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

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

► 1.7.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽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 %
2020	5 042 199 €	2 240 464 €	505 878	44,43%

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

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

► 1.7.3 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

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

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 %
2020	305,00 €	303,87 €	5,63 %	5,65 %	2,95 %	2,96 %

(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 2020 procure une rentabilité de 2,96 %.

	2019	2020	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	4,05 €	4,05 €	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	9,00 €	9,00 €	
TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾	2,95 %	2,96 %	

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



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

1.7.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2020 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	8					24
Montant total des factures concernées TTC	8 093	1 792	1 293	-	6 609	9 694
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,52 %	0,12 %	0,08 %	0,00 %	0,43 %	0,63 %
(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	-					253
Montant total des factures concernées TTC	-	130 576	36 290	12 695	193 024	372 585
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00 %	2,05 %	0,57 %	0,20 %	3,03 %	5,84 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie " Loyers encaissés et recouvrement" pour plus d'informations (cf page 17)

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDs

En Euros	Total au 31/12/2019 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2020 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	81 435 933	0	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	36 255 209	-1 375 165	34 880 044
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-17 221 871	-372 600	-17 594 471
- Achat d'immeubles (hors frais)	-93 056 537	-3 079 152	-96 135 689
- Investissements immobiliers indirects	-3 340 543	0	-3 340 543
+Dépôts et cautionnements	34 118	0	34 118
=SOMMES RESTANT À INVESTIR	5 509 627	-4 826 917	682 710

(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 2020 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

► 1.7.5 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2019	2020
Résultat de l'exercice	2 977 512	3 014 606
Dotations nettes aux provisions	14 029	362 259
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	2 991 541	3 376 865
Variation du besoin en fonds de roulement	-165 225	-622 940
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	2 826 316	2 753 925
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-11 360 585	-3 451 752
Acquisitions indirectes	-	-
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Autres variations d'immobilisations	-114 566	60 692
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-11 475 151	-3 391 060
Collecte nette	17 574 405	-
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 757 441	-
Dividendes versés au cours de l'exercice	-2 071 877	-2 555 379
Nouveaux emprunts contractés	5 695 000	1 650 000
Remboursements d'emprunts	-3 177 522	-3 020 299
Variations des dépôts de garantie	119 741	128 623
Autres variations financières	520	-4 866
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	16 382 826	-3 801 921
VARIATION DE TRÉSORERIE	7 733 992	-4 439 056
Trésorerie d'ouverture	4 532 485	12 266 477
Trésorerie de fin de période	12 266 477	7 827 421
VARIATION DE TRÉSORERIE	7 733 992	-4 439 056



Place de la Bourse - Lyon 2^{ème}
« Nespresso »

1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

► 1.8.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 110,3 M€ au 31 décembre 2020 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 106,1 M€, soit 96,2 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'une participation financière dans une société immobilière non contrôlée⁽¹⁾ pour un montant de 4,2 M€, soit 3,8 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2020, seul un actif (acquis après le 1er octobre 2020) n'a pas fait l'objet d'une évaluation par l'expert (retenue pour sa valeur d'acquisition

hors droits et hors frais soit 0,3 % de la valeur totale du patrimoine) ;

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises progressent de +2,6 % à périmètre constant sur un an. Cette hausse témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine IMMORENTE 2 au regard des incertitudes actuelles. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2020 affichent quant à eux une progression de +0,8 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

La participation financière dans une société immobilière non contrôlée est valorisée à sa dernière valeur liquidative connue et affiche une variation de +0,3 % en moyenne sur un an.

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

► 1.8.2 État annexe retraçant la valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2020 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	94 669 482	106 110 000	106 110 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	9 253 407		7 712 290
- Amortissements	-9 253 407		
- Provision pour gros entretiens	-66 500		
SOUS TOTAL	94 602 982	106 110 000	113 822 290
Agencements	40 422		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	40 422	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	203 063	4 300	4 300
Immobilisations financières	3 410 575	4 299 656	4 299 656
Liquidités nettes à investir	-29 655 490	-29 655 490	-29 655 490
SOUS TOTAL	-26 041 852	-25 351 534	-25 140 053
Commission de souscription	8 256 206		9 830 084
- Amortissements	-8 256 206		
SOUS TOTAL	0	0	9 830 084
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	68 601 552	80 758 466	98 300 840
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	226,41	266,53	324,43

En Euros	31/12/2019	31/12/2020 ⁽¹⁾	2020/2019
	Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019		
Valeur comptable / part	226,68	226,41	- 0,12%
Valeur de réalisation / part	258,41	266,53	+ 3,14%
Valeur de reconstitution / part	313,93	324,43	+ 3,34%

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

1.9 FISCALITÉ

► 1.9.1 Fiscalité 2020 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2020
Revenus fonciers bruts	15,32 €
- Frais et charges déductibles	-4,48 €
- Intérêts d'emprunts	2,44 €
= REVENUS FONCIERS NETS	13,28 €
dont revenus fonciers de source française	8,20 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,21 €
PRODUITS FINANCIERS	0,35 €
Crédit d'impôt au titre des abandons de loyers du mois de novembre	0,10 €
Rappel dividende	9,00 €

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

- Revenu imposable : 10,23 €

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

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	253,67 €
Pour les non-résidents fiscaux	249,34 €

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.9.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com)

FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

Les **revenus financiers** sont, assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire

obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

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

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

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

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

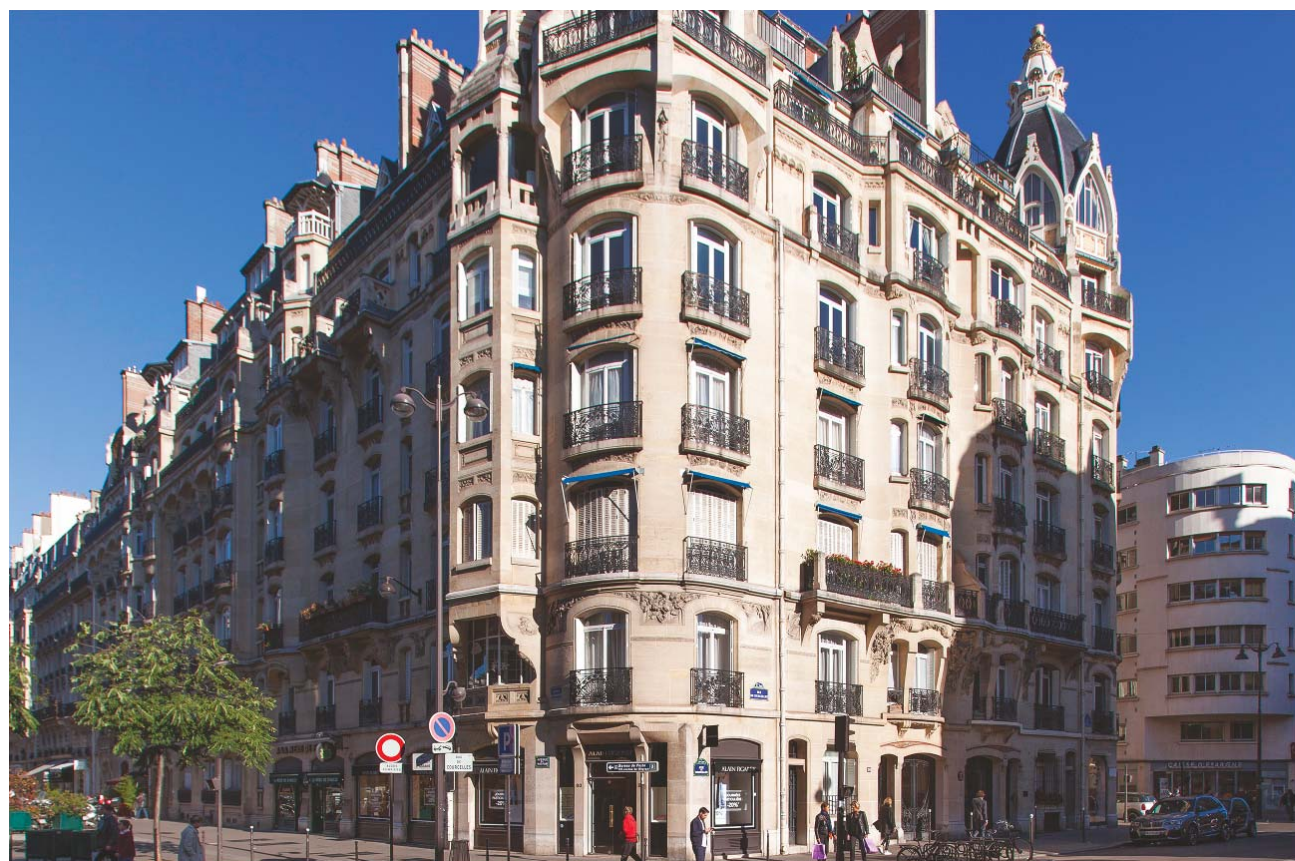
Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option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

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

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement). La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de

rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22.6 équivalents temps plein en 2020. 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 14 903 333 € pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174.79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,18 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 33,82 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €.



Rue de Courcelles - Paris 17^{ème}
« Figaret »

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

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

► 1.11.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

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

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

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

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

► 1.11.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

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

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

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

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les

comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

► 1.11.3 Gestion des conflits d'intérêts

HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE 2 peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE 2 en 2020.

1.12 PERSPECTIVES

La SCPI possède des atouts forts pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle et poursuivre son développement : une équipe de gestion expérimentée, une importante mutualisation de son patrimoine et de son risque locatif (127 locataires dans tous les secteurs d'activité), un endettement limité (31,6 %) et une trésorerie disponible élevée (7,8 M€) mais surtout des fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, en ligne avec sa politique d'acquisition très sélective privilégiant Paris et les grandes métropoles régionales dynamiques.

Après une année 2020 impactée par la crise sanitaire, il est probable que les commerces en général, et particulièrement ceux détenus par IMMORENTE 2, profiteront pleinement d'une forte augmentation de la consommation des français au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.

Lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, la résolution visant à transformer la forme de votre SCPI de capital fixe à capital variable a été approuvée. Suite à cette approbation, votre Société de Gestion a la faculté de décider de la date de mise en œuvre de ce changement, dès lors qu'elle estimera que les conditions de marché s'y prêtent (après accord de l'AMF).

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2020, les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées.

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION - PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF, de prévoir dans les statuts, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément à la

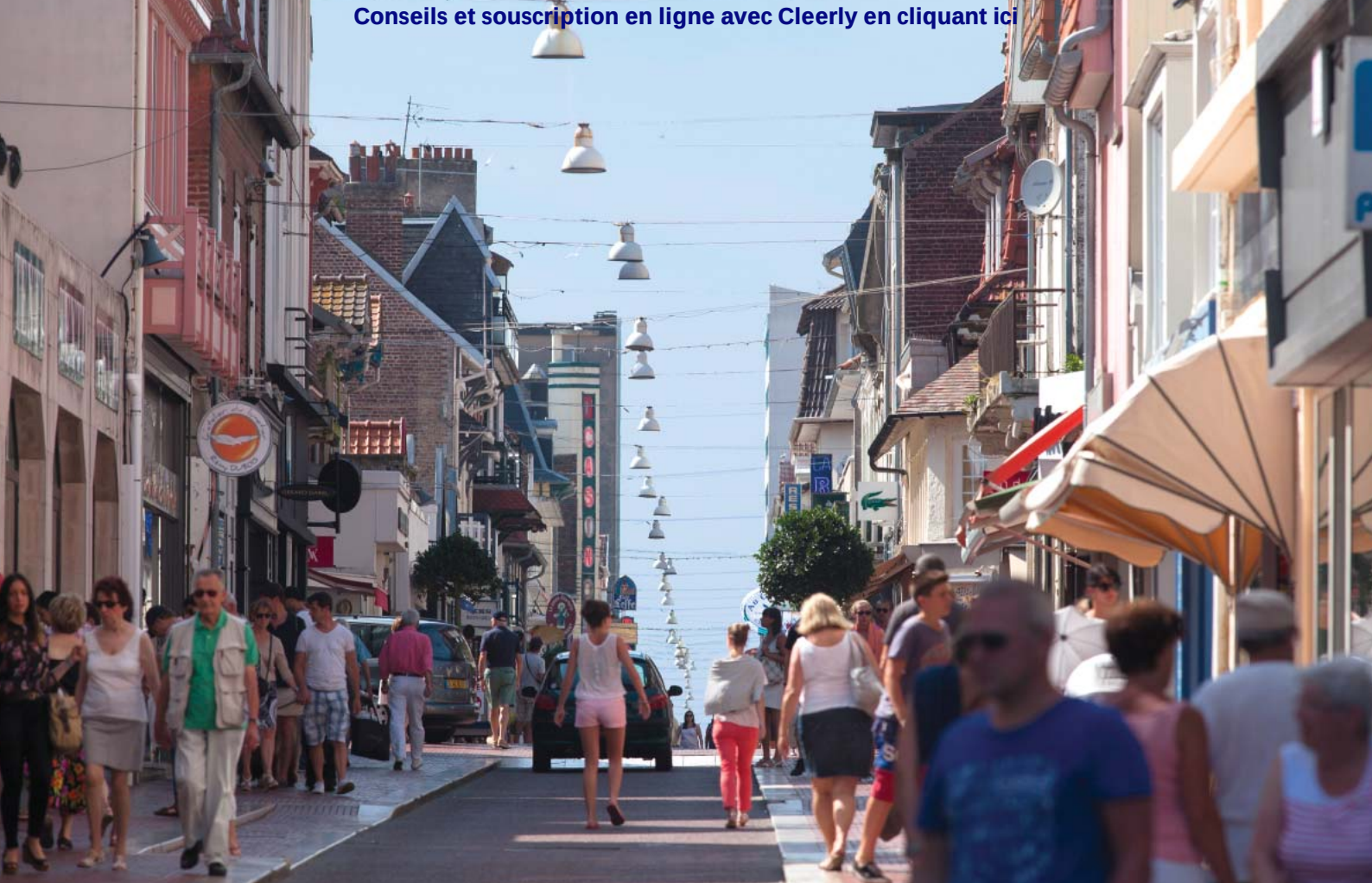
résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2020, la possibilité pour la SCPI de bénéficier d'une période de compensation des souscriptions et des retraits de trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents.

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – FONDS DE REMBOURSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'apporter dans les statuts, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2020, des précisions sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement.

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



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

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	32	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33	2.5	ANNEXE AUX COMPTES	36
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	33	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020	40

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2019		Exercice N, clos le 31 décembre 2020	
	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	91 645 096	100 435 000	94 709 904	106 110 000
Immobilisations en cours	146 750	146 750	4 300	4 300
Immobilisation travaux en cours	117 005		198 763	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-		-66 500	
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)	91 908 851	100 581 750	94 846 467	106 114 300
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées	3 340 543	4 283 862	3 340 543	4 229 624
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	3 340 543	4 283 862	3 340 543	4 229 624
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	57 336	57 336	70 032	70 032
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	365 967	365 967	1 074 670	1 074 670
Autres créances	311 824	311 824	376 792	376 792
Provisions pour dépréciation des créances	130 266	130 266	-509 025	-509 025
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	7 000 953	7 000 953	7 000 705	7 000 705
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 265 524	5 265 524	826 716	826 716
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	12 871 338	12 871 338	8 839 891	8 839 891
PASSIFS D'EXPLOITATION				
<i>Provisions pour risques et charges</i>	-83 000	-83 000		
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-37 401 913	-37 401 913	-36 168 068	-36 168 068
Dettes d'exploitation	-1 842 604	-1 842 604	-2 196 065	-2 196 065
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-39 327 518	-39 327 518	-38 364 133	-38 364 133
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	109 695	109 695	61 215	61 215
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-109 695	-109 695	-61 215	-61 215
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	68 683 519		68 601 552	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		78 299 737		80 758 466

2.2 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	60 600 000			60 600 000
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	20 835 933			20 835 933
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-15 963 160		-372 600	-16 335 760
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	-68 133		-14 344	-82 477
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	2 655 805	623 075		3 278 880
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 977 512		3 014 606	5 992 118
Résultat de l'exercice n-1		-2 977 512		-2 977 512
Acomptes sur distribution	-2 354 437	2 354 437	-2 709 629	-2 709 629
TOTAL GÉNÉRAL	68 683 519	0	-81 967	68 601 552

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2019	Exercice N, clos le 31/12/2020 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	36 239 670 €	34 869 372 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	146 750 €	4 300 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2019	Exercice N, clos le 31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	4 595 607	4 964 534
Charges facturées	430 759	450 267
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	62 378	77 665
Reprises de provisions pour créances douteuses	31 766	1 238
Reprises de provisions pour gros entretien	45 698	
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	1 075 509	372 600
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	6 241 717	5 866 303
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	430 759	450 267
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	55 206	59 086
Travaux de gros entretiens	61 987	33 437
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	1 075 509	372 600
Dotations aux provisions pour gros entretiens		66 500
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	64 493	379 997
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	745 532	729 648
Autres charges immobilières	83 429	165 452
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 516 915	2 256 986
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 724 802	3 609 317
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	1 792 523	
Autres produits	4	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 792 527	2
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	469 582	505 878
Commission de souscription	1 757 441	0
Diverses charges d'exploitation	325 423	301 704
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	2 579 446	807 582
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-786 919	-807 580

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2019	Exercice N, clos le 31/12/2020
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	44 063	105 750
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	953	7 117
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	45 015	112 867
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	45 015	112 867
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	2 000	17 002
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		83 000
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 000	100 002
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	7 387	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 387	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-5 387	100 002
RÉSULTAT NET	2 977 512	3 014 606

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 2020, seul un actif n'a pas fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant (soit 0,3 % 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	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	91 604 674	3 079 152	14 344	94 669 482
Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives)	40 422			40 422
Immobilisations en cours	146 750		142 450	4 300
Immobilisation travaux en cours	117 005	85 363	3 606	198 763
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	3 340 543			3 340 543
Autres Immobilisations financières	57 336	13 772	1 075	70 032
TOTAL	95 306 730	3 178 288	161 475	98 323 542

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (94 709 904 €) ;
- les immobilisations en cours correspondent principalement à des immobilisations sur travaux (198 763 €) ;
- les agencements (40 422 €).

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 3 340 543 € dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL. La dernière valeur liquidative du fonds est de 1799,84 € par part, stable sur l'année 2020 (+ 0,3 %) ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 70 032 €.

Les titres de participation contrôlées et non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2020 :

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2020	Valeur estimée au 31/12/2020 ⁽¹⁾	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST	3 340 543	4 229 624	1 660 866 ⁽²⁾	43 152 226 ⁽²⁾	9,85 %
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	4 229 624			
TOTAL	3 340 543	4 229 624			

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

(2) En attente de validation CAC

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
CRÉANCES				
Créances douteuses	130 266	379 997	1 238	509 025
PROVISIONS				
Pour risques et charges	83 000	0	83 000	0
Pour grosses réparations ⁽¹⁾				
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	0	66 500	0	66 500
TOTAL	213 266	446 497	84 238	575 525

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2020	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2020
Dépense de l'exercice N		66 500		66 500
Dépenses Prévisionnelles sur N+1			66 500	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		66 500	66 500	66 500

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

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 565 645 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	2020
- Locataires et comptes rattachés :	192 286
- Créances douteuses (avant provisions) :	882 384
- Provisions pour dépréciations de créances :	-509 025
TOTAL	565 645

Dans le contexte lié à la pandémie de la Covid-19, la SCPI a complété sa méthodologie de provisionnement des créances douteuses. Ainsi, au 31 décembre 2020 en complément de sa méthodologie habituelle consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels) :

- les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées ;
- pour les locataires restant redevables de leur loyer de novembre à la date de clôture et éligibles à un abandon de créance donnant lieu à crédit d'impôt, une dotation complémentaire a été enregistrée à hauteur du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de moins de 250 salariés et à hauteur de deux tiers du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de 250 à 5 000 salariés.

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 330 249 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 283 481 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 20 365 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA déductible pour 4 719 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 9 995 € et à la TVA collectée à hauteur de 4 887 €.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

ANNEXE AUX COMPTES

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Solde au 31/12/2020
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	7 000 705
Disponibilités en banque :	826 716
TOTAL	7 827 421

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Solde au 31/12/2020
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	158 203
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	283 481
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 0 €)	91 675
Dettes fiscales et sociales	155 804
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	824
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	1 220 839
Dividendes bloqués	30 521
Créditeurs divers	48 229
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	206 490
TOTAL	2 196 065

DETTES FINANCIÈRES

en Euros	Solde au 31/12/2020
Dettes bancaires :	34 869 372
Intérêts courus :	74 015
Dépôts de garantie :	1 224 682
TOTAL	36 242 083

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	2 567 968	10 087 058	14 346 653	27 001 679
Emprunts "In fine"			3 766 500	3 766 500
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	549 139	2 208 451	1 343 602	4 101 192
Emprunts "In fine"				
TOTAL	3 117 107	12 295 509	19 456 755	34 869 371

(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 2020	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	4 872 773	
Augmentation des primes d'émission	0	20 835 933
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-372 600	-8 079 555
- Commission de souscription	0	-8 256 206
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2020	4 500 173	4 500 173

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

En Euros	2020
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019	-14 366
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2020	
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2020 (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 2020)	
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-14 366
Immobilisations mises au rebut	-68 111
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-82 477

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

En Euros	2020
Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à :	3 014 606
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-1 488 818
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à :	-1 220 812
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	304 977

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2020
les loyers :	4 964 534
les charges et taxes refacturées :	450 267
les produits annexes :	77 665
les reprises de provisions pour créances douteuses :	1 238
les reprises de provisions pour gros entretiens :	0

Les produits annexes correspondent à des honoraires de gérance que certains baux permettent principalement de refacturer aux locataires (77 613 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 372 600 € 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	2020
les charges ayant leur contrepartie en produits :	450 267
<i>dont charges récupérables</i>	211 184
<i>dont taxes récupérables</i>	232 253
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	59 086
les travaux de gros entretiens :	33 437
les dotations aux provisions pour gros entretiens	-
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	729 648
les dotations aux provisions pour créances douteuses	379 997
le poste « autres charges immobilières » :	165 452
<i>dont taxes non récupérables</i>	71 175
<i>dont assurances</i>	3 160
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	82 278

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

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

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2020 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 505 878 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 301 704 €, sont constituées :

En Euros	2020
des frais annuels d'expertise :	44 137
des honoraires du dépositaire :	24 001
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	35 424
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	23 307
de la TVA non récupérable :	22 038
des honoraires divers :	47 426
des frais bancaires :	13 380
des frais d'actes et de contentieux :	53 963
des frais postaux :	13 705
des jetons de présence :	6 934
autres charges de gestion :	12 324

La SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE s'élève désormais à 1,5 % de la valeur ajoutée, soit un montant de 2 655 € en 2020.

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

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 112 867 € et est principalement constitué des dividendes perçus par la SCPI au titre de son investissement indirect dans l'OPPCI ARI (105 750 €) ;

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnelles s'élèvent à 17 002 € et font suite à une décision de jugement lié à l'absence de remise en état des locaux visés par un locataire lors de sa sortie des locaux sur l'actif de Juan-les-Pins (06).

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

2.5.4 Autres informations

DETTES GARANTIES

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

AVALS / CAUTIONS

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à IMMORENTE 2 au titre de l'exercice 2020 une commission de gestion d'un montant de 505 878 € 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 2020, 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 2020

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2019			Au 31 décembre 2020		
	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	91 563 394	100 345 000	8 781 606	94 628 202	106 020 000	11 391 798
Logement	81 702	90 000	8 298	81 702	90 000	8 298
TOTAL	91 645 096	100 435 000	8 789 904	94 709 904	106 110 000	11 400 096

2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

En Euros	Au 31 décembre 2019			Au 31 décembre 2020		
	Valeur comptable 31/12/2019	Valeur estimée 31/12/2019	Plus values latentes	Valeur comptable 31/12/2020	Valeur estimée 31/12/2020	Plus values latentes
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽¹⁾	3 340 543	4 283 862	943 319	3 340 543	4 229 624	889 081
SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"	3 340 543	4 283 862	943 319	3 340 543	4 229 624	889 081
TOTAL	3 340 543	4 283 862	943 319	3 340 543	4 229 624	889 081

(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	Navitour Voyages	37	09/11/2011	161 235		19 486	180 721
EPERNAY	51200	6 rue Jean Pierrot	Havas Voyages	74	09/11/2011	94 054		12 188	106 242
VIENNE	38200	16 rue Clémentine	Voyages Masson	82	09/11/2011	290 396		33 059	323 455
PARIS	75016	27-29 rue de Passy	Sandro France	70	09/11/2011	915 229		101 500	1 016 729
VERSAILLES	78000	58 rue de la Paroisse	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 Villeherve-Havre	SARL Rose	209	26/01/2012	425 000		53 726	478 726
PARIS	75012	203 avenue Daumesnil	Société Lucette	26	31/01/2012	210 000		26 126	236 126
NANTES	44000	1 place de la bourse/23 rue de la fosse	MNA - ELIDO NOVY	37	29/02/2012	225 000		27 330	252 330
PARIS	75005	64 rue Mouffetard	Sirius	12	15/03/2012	211 208		729	211 937
LILLE	59000	45 rue de la Clef	SAS La Raffinerie Lille	48	15/03/2012	600 000		2 070	602 070
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	Mme LY Hien	19	15/03/2012	160 000	3 942	552	160 552
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	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	618 998
BRUXELLES	1020	Rue Marie-Christine 216	Vision Centers	268	30/03/2012	450 000		88 575	538 575
PARIS	75007	50 rue de l'université	Farrow & ball	177	11/04/2012	1 800 000		115 259	1 915 259
BRUXELLES	1070	Place de la vaillance 1	Multipharma	93	24/04/2012	460 000		89 023	549 023
PARIS	75006	46 boulevard saint-michel	SARL Symbiose (Sorbone Cuir)	93	26/04/2012	686 000		74 048	760 048
NIVELLES	1400	Rue de Namur 48	SANSPOUX Véronique	124	16/05/2012	400 000		71 324	471 324
JUAN-LES-PINS	6160	17/19 Av du Maréchal Joffre	Paindelsie Libre	238 150	31/05/2012	950 000	1 547	63 744	1 015 291
BRUXELLES	1083	Avenue de Jette, 235	Adecco	153	01/06/2012	370 000		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	Aydin CAVIT	90	09/11/2012	980 000		159 215	1 139 215
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstael 1/3	Multipharma	95	17/12/2012	240 000		52 600	292 600
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	Pharmacie Desmoulins	91	27/12/2012	235 000		21 460	256 460
MARSEILLE	13008	137 rue Jean mermoz	SARL ISOA 66	52	27/12/2012	250 000		43 872	293 872
LA ROCHELLE	17000	60 rue des Merciers	SARL DISPANT GOURAUD RAFFIN	139	28/12/2012	420 000		48 551	468 551
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	37 Rue Saint Jean	Insolite FM	142	18/01/2013	490 000		67 743	557 743
ROUEN	76000	6 Rue de l'hôpital	Sté LMB (Jean Louis David)	76	28/01/2013	380 000		30 184	410 184
FLERS	61100	50-52 Rue du 6 Juin/31 Rue des pages	SAS Nocibe France Distribution	212	08/02/2013	290 000		42 121	332 121
BORDEAUX	33000	149 Rue Sainte Catherine	SARL Seventy	204	26/03/2013	850 000	3 196	97 781	950 977
RENNES	35000	1 Place Sainte Anne / 9 Rue de la Motte Fablet	SAS JEM (Subway)	74	28/03/2013	510 000		56 580	566 580
TOULOUSE	31000	8 Rue d'Alsace Lorraine	MAIF	198	28/03/2013	1 444 645		126 498	1 571 143

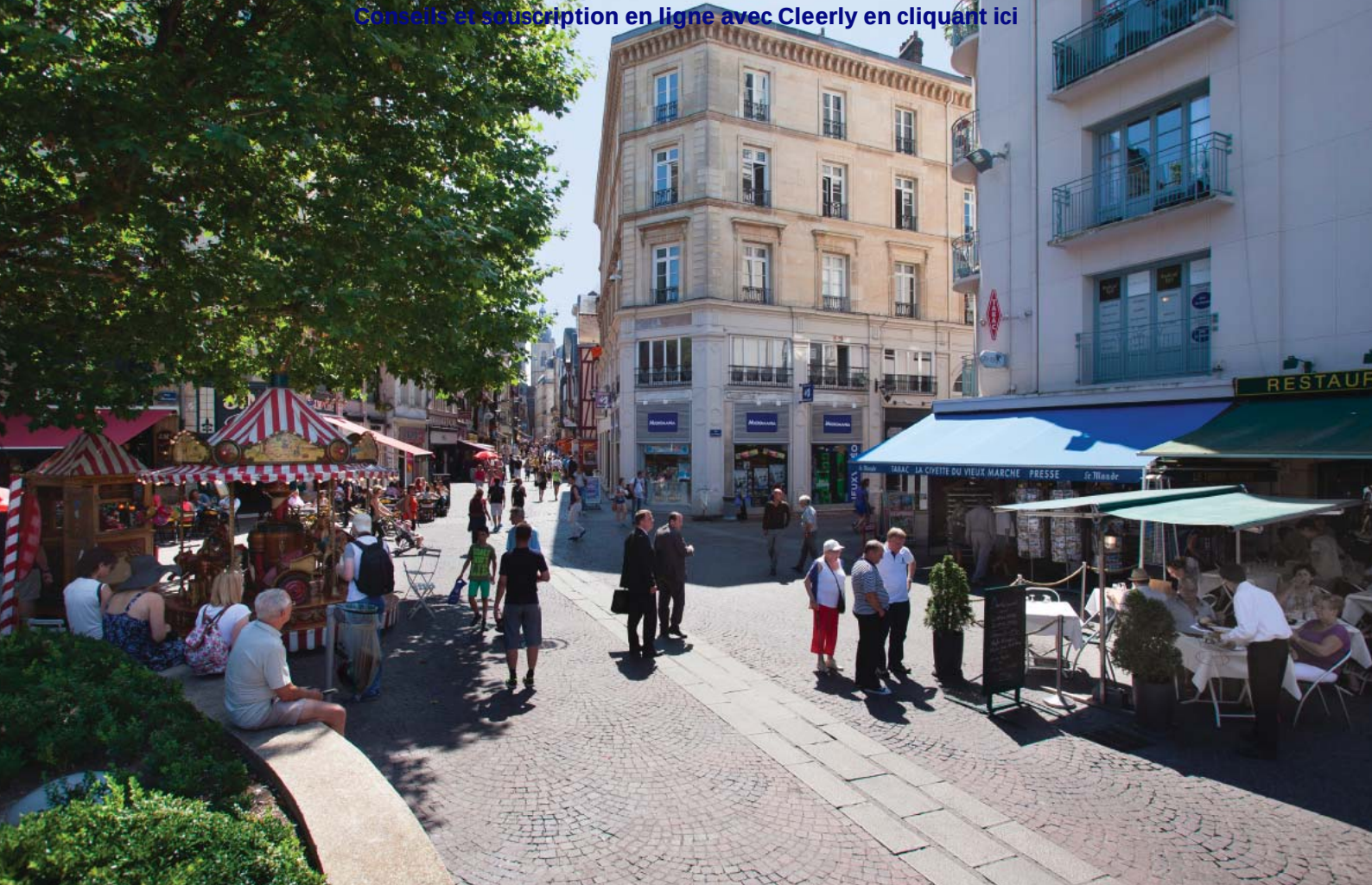
RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	ASSAM Immobilier	14	15/05/2013	400 000		38 598	438 598
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/179-191 Rue du gros horloge	SAS Micromania SAS Jules SAS Jules	111 101 244	20/06/2013	3 125 000		200 992	3 325 992
PARIS	75015	112 Rue Saint Charles	Philyo	201	04/07/2013	975 000		88 265	1 063 265
PARIS	75017	103 Rue de Prony	Ouya'S Coffee	90	27/09/2013	645 000		75 938	720 938
RENNES	35000	5 Rue Le Bastard	SARL MCC	77	11/10/2013	675 000		73 680	748 680
CLICHY	92110	6 Place de la République	TIYA	163	06/11/2013	500 000		55 152	555 152
SAINT NAZAIRE	44600	57 Rue Albert de Mun	SARL Epicerie Fine	210	07/03/2014	240 000	14 233	33 872	288 106
PARIS	75019	106, Rue de Meaux	Les Merveilles d'Oona	124	11/03/2014	580 000	1 460	63 331	644 791
PARIS	75018	1, Place Jacques Froment	SARL A.T (Attouche Said)	89	26/03/2014	300 000		36 366	336 366
PARIS	75017	134, Rue de Courcelles	Figaret	150	10/06/2014	2 300 000		156 600	2 456 600
BOURGES	18000	7 Rue du Commerce	Yves Rocher Radiotel Auvergne	24 173	01/07/2014	320 000	187	52 523	372 710
PARIS	75008	63, Bd Malesherbes	Galeries Malesherbes	67	28/08/2014	295 000		57 757	352 757
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	SARL Galerie Art Matignon Art & Confrontation Huberty & Breyne gallery Starting Investments	111 93 151 33	30/09/2014	5 727 399	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	1 339 104
LYON	69002	35 rue du Président Edouard Herriot	McDonald's France	531	29/09/2015	4 050 000	4 806	290 447	4 345 253
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	Lauramar	81	08/10/2015	2 700 000		330 597	3 030 597
PARIS	75018	31 rue Vauvenargues-191 rue Championnet	Société Gos	74	22/12/2015	603 000		41 454	644 454
NANTES	44000	9 et 11 rue Boileau	Draeger la carterie	79	11/03/2016	650 000		48 900	698 900
PARIS	75006	6 rue Jacob	Pharmacie Cau-Combiér	41	16/06/2016	310 000		43 717	353 717
MONTPELLIER	34000	32 rue l'Argenterie-9 rue Jacques Aragon	THE KOOPLES	140	21/06/2016	710 000		89 635	799 635
PARIS	75006	70 bis rue Bonaparte	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	582 384
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	1 092 517
SAINT-RAPHAEL	83700	Promenade René Coty	Raphael Coty AC2E Yogurt	56 57	31/08/2017	2 400 000		256 921	2 656 921

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	4 308 125
MENTON	6500	13 avenue Félix Faure	SARL Christian	56	22/03/2018	250 000		37 100	287 100
CANNES	6400	14 rue du Commandant André	Sportwear Company SPA	127	10/04/2018	1 650 000	18 259	178 875	1 847 134
PARIS	75003	53 BD Saint Martin	SARL le Marigny	103	25/05/2018	800 000		118 500	917 347
NANTES	44000	4 rue de Feltre	Encadrim	59	31/05/2018	520 000		73 241	593 241
RENNES	35000	1 rue le Bastard	Devred	146	31/05/2018	1 500 000		181 912	1 678 814
PARIS	75009	9 rue du faubourg Poissonniere	Andrea 3	53	04/07/2018	485 000		68 030	553 030
CANNES	6400	29 Rue Meynadier	Claire's France	168	05/07/2018	950 000	3 367	106 800	1 060 167
NANTES	44000	3 rue de la Fosse	Geekstore	84	09/07/2018	440 000		37 300	475 541
PARIS	75006	26 rue de la Reynie	New Tabac de la Reynie	38	06/07/2018	560 000		48 100	608 100
ANNECY	74000	1 rue de l'annexion-10 rue royale	Armand Thierry	111	02/08/2018	1 303 800		94 809	1 398 609
CLERMONT FERRAND	63000	20 Avenue du 11 Novembre	Sabri	86	30/10/2018	430 000		33 389	460 888
GRENOBLE	38000	2 rue Saint-Jacques	United Amico	111	30/10/2018	290 000		22 511	310 833
LYON	69005	16 rue Lainerie	The Smoking Dog Meurette	83 125	21/12/2018	825 000		64 200	889 571
MONTPELLIER	34000	5 rue de la Loge	F2BLM	33	05/03/2019	641 000		52 388	693 388
PARIS	75016	50 rue d'Auteuil	Davimar	55	11/04/2019	1 030 000		82 568	1 112 568
CANNES	06400	81 rue Félix Faure	Osa Lou Baou	69	23/05/2019	830 000		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
PARIS	75014	3 avenue du Général Leclerc	Les Oliviers	86	08/01/2020	725 000,00		85 450,00	810 450,00
LYON	69007	6 place Gabriel Peri	Mc Donald's	290	07/02/2020	1 000 000,00		125 600,00	1 125 600,00
AIX EN PROVENCE	13100	11 bis-13 rue Marius Reinaud / 3 rue Monclar	Davimar	64	15/09/2020	1 050 000,00		130 600,00	1 180 600,00
PARIS	75015	29 bld Garibaldi / 50 av de Ségur / 20 rue Chasseloup Laubat	L'art du Bouquet	28	11/12/2020	290 000,00		24 800,00	314 800,00
TOTAL GÉNÉRAL				16 047		94 577 446	132 650	9 367 265	104 077 361



Place de la Pucelle - Rouen (76)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2020.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 3 avril 2020, le 10 juin 2020, le 8 octobre 2020 puis le 4 mars 2021 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 2020 et les perspectives 2021.

À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. La qualité de son patrimoine et ses performances financières en témoignent.

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 2020 de 3 014 606 € (soit 10,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 2 709 629 € (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 2,96 %. 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 à périmètre constant, une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de + 2,6 % par rapport à 2019.

La valeur de reconstitution par part est en progression de +3,3 % à 324,4 € contre 313,9 € à fin 2019.

Dans un contexte particulier lié à la crise sanitaire de la Covid-19, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY durant cet épisode pandémique permettent à la SCPI IMMORENTE 2 d'obtenir un taux de recouvrement annualisé de 87%, et de 89% à la date de rédaction du rapport.

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

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin de doter votre SCPI de davantage de mécanismes en faveur de la liquidité pour les porteurs de parts (douzième, treizième et quatorzième résolutions). Le Conseil de Surveillance est favorable à ces dispositions et donne donc un avis favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

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

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

Philippe OUANSON

Président du Conseil de Surveillance



Rue Sainte-Catherine - Bordeaux (33)

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2020)

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES 48

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES SUR LES
CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 50

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

Comme précisé dans la note 2.51 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 et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris La Défense, le 26 mars 2021

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 2020, votre société a comptabilisé en charges un montant de 505 878 € 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 2020, il n'y a pas eu de montant prélevé sur la prime d'émission.

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

Pour les cessions d'immeubles intervenues en 2020, 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...).

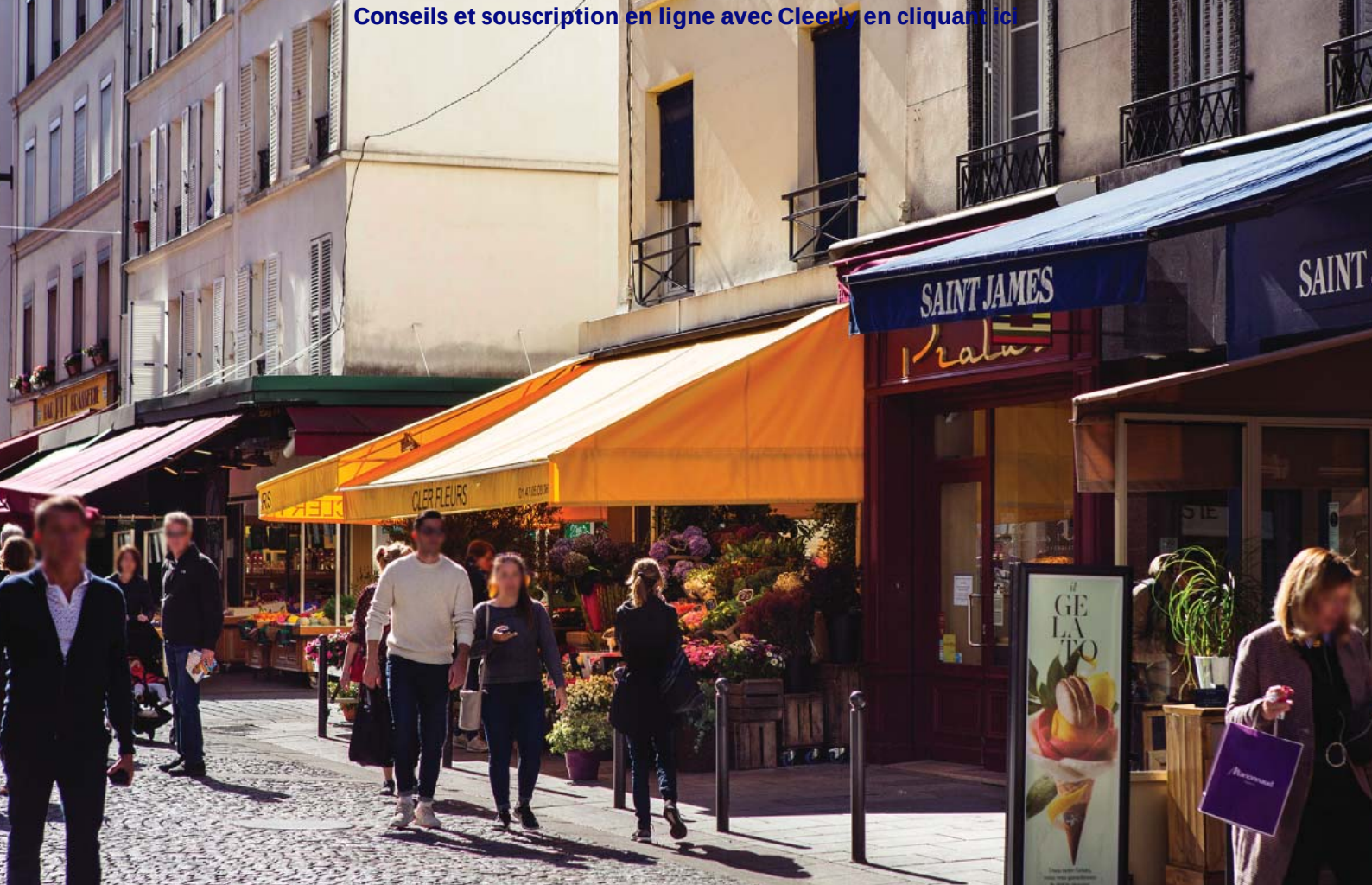
Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées. Cette disposition n'a pas d'impact sur les comptes de votre société.

Fait à Paris La Défense, le 26 mars 2021

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



Rue Cler - Paris 7^{ème}

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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

5.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020 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 2020, soit :

Résultat de l'exercice 2020	3 014 605,88 €
Report à nouveau des exercices antérieurs	3 278 879,80 €
SOIT UN BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE DE	6 293 485,68 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 2 709 629,35 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 583 856,33 €.

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 2020, à savoir :

- valeur comptable : 68 601 552,39 €, soit 226,41 € par part ;
- valeur de réalisation : 80 758 466,27 €, soit 266,53 € par part ;
- valeur de reconstitution : 98 300 840,30 €, soit 324,43 € 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 2021.

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 tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans ces sociétés.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance constitués de la société CAISSE AUTONOME DE RETRAITE ET DE PREVOYANCE DES VETERINAIRES (représentée par M. Gilles DÉSSERT), M. Pascal MORIN et M. Christian CACCIUTTOLO arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

Candidats :

- M. Laurent BOUSQUET
- M. Arthur DURAND

Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- CAISSE AUTONOME DE RETRAITE ET DE PREVOYANCE DES VETERINAIRES
- M. Pascal MORIN
- M. Christian CACCIUTTOLO

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

DIXIÈME RÉOLUTION

le fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2021, 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 RÉOLUTION

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

5.2 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION – PRÉCISIONS SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide sous condition suspensive, conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2020, de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412- 1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et étant précisé que le dépôt de la demande de visa auprès de l'Autorité des marchés financiers interviendra (i) après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020, telle que cette date sera le cas échéant prorogée, et (ii) dès lors que la Société de Gestion estimera que les conditions de marché s'y prêtent :

- de préciser dans les statuts les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation ;
- d'insérer un paragraphe a) au 8.2 intitulé « Principe du retrait », de renuméroter les paragraphes « Modalités de retrait » en b), et « Prix de retrait » en c) ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

« 8.2. Retrait des Associés

a. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la société de gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. »

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

« 8.2. Retrait des Associés

a. Principe du retrait

La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »).

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

Les demandes de retrait, dûment complétées et accompagnées des documents requis, doivent être réceptionnées par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant la Date de Compensation pour être comptabilisées à ladite Date de Compensation. A défaut, les demandes de retrait seront prises en compte à la Date de Compensation suivante.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation sous réserve d'en informer le public au moins six jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com. »

.../...

TREIZIÈME RÉSOLUTION – PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS

En cas d'approbation de la douzième résolution, et en cas de validation ou de non-opposition de l'AMF, l'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide sous condition suspensive, conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2020, de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412- 1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et étant précisé que le dépôt de la demande de visa auprès de l'Autorité des marchés financiers interviendra (i) après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020, telle que cette date sera le cas échéant prorogée, et (ii) dès lors que la Société de Gestion estimera que les conditions de marché s'y prêtent :

- de porter la Période de Compensation des souscriptions et des retraits de un à trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

« 8.2. Retrait des Associés

a. Principe du retrait

.../...

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

« 8.2. Retrait des Associés

a. Principe du retrait

.../...

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation et des deux mois précédents. Cette période **de trois mois** constitue la « Période de Compensation ».

.../...

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – RETRAIT NON COMPENSÉ – FONDS DE REMBOURSEMENT

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous condition suspensive, conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2020, de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412- 1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et étant précisé que le dépôt de la demande de visa auprès de l'Autorité des marchés financiers interviendra (i) après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020, telle que cette date sera le cas échéant prorogée, et (ii) dès lors que la Société de Gestion estimera que les conditions de marché s'y prêtent :

- d'apporter des précisions sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8.2 « Retrait des associés » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION- ARTICLE 8.2 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

« b. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 8.2 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

« b. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »

.../...

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Retrait non compensé - Fonds de remboursement

Dans l'hypothèse où le retrait ne pourrait être compensé, l'Assemblée Générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF. Le remboursement, pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur à la valeur de réalisation,

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »

.../...

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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



SOFIDY SAS

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