



Paris, avenue Matignon



Le Touquet, rue Saint-Jean

Société Civile de Placements Immobiliers à capital fixe



IMMORENTE²

SCPI de murs de commerces

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2014	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2014	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	10
Gestion immobilière	11
Résultats financiers	12
Expertises et valeur de la société	16
Fiscalité	17
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	18
Perspectives	19
Rapport financier sur l'exercice 2014	20
Etat du patrimoine	22
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	23
Compte de résultat de l'exercice	24
Annexe aux comptes annuels	26
Tableau de composition du patrimoine	31
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	34
Rapports du Commissaire aux Comptes	35
Projets de résolutions	39

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

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°15-02 du 13 février 2015

Date de création : 27 juillet 2011.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2014

Monsieur Philippe OUANSON, Président

La société FIMAX, représentée par Monsieur Stéphane VILMIN

Monsieur Philippe LABOURET

La Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV), représentée par Madame Anne ROGNON

Monsieur Christian CACCIUTTOLO

Monsieur François-Xavier CLEDAT

Monsieur Pascal MORIN

Monsieur Olivier BLICQ

Société de Gestion

SOFIDY S.A.,

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)

Société Anonyme au capital de 550 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG SA - 1 cours Valmy – 92 923 Paris la Défense Cedex

Suppléant : KPMG Audit FSII – Immeuble Le Palatin – 3 cours du Triangle - 92939 Paris la Défense Cedex

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert – 75 013 Paris

Informations

Monsieur Jean-Marc PETER

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2014

En euros

	31.12.14		31.12.13	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	4 240 391		3 255 479	
dont loyers	2 009 439		1 618 237	
Charges	3 265 548		2 376 563	
Résultat	974 844	10,56	878 916	13,86
Bénéfice distribuable	1 550 751		1 108 312	
Dividende	775 642	8,40	532 405	8,40

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	21 588 200		15 322 400	
Total des capitaux propres	22 365 673		16 016 492	
Immobilisations locatives	43 555 247		30 635 047	
Dettes bancaires	21 537 470		15 547 852	
Nombre de parts	107 941		76 612	
Nombre d'associés	263		159	
Capitalisation ⁽²⁾	27 524 955		19 536 060	
Prix de souscription ⁽³⁾		255,00		255,00
Valeur de retrait		229,50		229,50

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	43 555 247	403,51	31 575 000	412,14
Valeur comptable	22 365 673	207,20	16 016 492	209,06
Valeur de réalisation	22 241 404	206,05	15 814 908	206,43
Valeur de reconstitution	28 126 682	260,57	19 927 886	260,11
Surface du patrimoine (m²)	8 879 m²		6 982 m²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	96,73%		100,00%	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2014 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2014 pour les autres données

(2) sur la base du dernier prix de souscription (255 €)

(3) prix de souscription de l'augmentation de capital réalisée entre le 8 juillet 2013 et le 30 juin 2014

(4) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significative.

	2014	2013
Marché des parts		
Nombre de parts échangées sur l'exercice	170	350
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	229,80	229,80
Dernier prix de souscription au 31 décembre 2014	255,00	255,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	255,00	255,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	-	+ 2,00%
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	3,29%	3,29%

(5) la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/01/2014

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

(7) indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

(8) 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 (correspondant au dernier prix de souscription, les transactions du marché secondaire étant négligeables)

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHÉ

Contexte économique

En 2014, la croissance des économies développées a été tirée par celle des pays anglo-saxons (croissance supérieure à 3,0% pour les Etats-Unis) tandis que la zone euro affiche des taux de croissance encore faibles (moins de 1%, environ 1,5% pour l'Allemagne et 0,4% pour la France). Avec un investissement public et privé en déclin, une consommation des ménages trop faible, et un commerce extérieur lourdement déficitaire, la France compte en 2015 sur ses entreprises et le redressement de leurs marges, pour restaurer la confiance, susciter l'investissement et améliorer l'emploi.

L'effet conjugué de la politique monétaire menée par la BCE poussant les taux d'intérêt à des niveaux extrêmement faibles, de la baisse des prix (du pétrole) et de la baisse de l'euro augure d'une année 2015 meilleure si le risque déflationniste parvient à être écarté.

Le marché immobilier en 2014

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises connaît une année record avec 22,6 milliards d'euros engagés contre 15,5 milliards d'euros en 2013 (source CBRE), approchant des niveaux d'avant crise (2006-2007). L'afflux de capitaux explique évidemment ces chiffres et s'accompagne de « méga-deals » sur tous les segments (les opérations supérieures à 200 millions d'euros représentent ainsi à elles seules 46% des volumes). Dans ce contexte, l'inexorable compression des taux de rendement dits prime se poursuit en raison de la faiblesse historique du coût de l'argent.

Commerces

Avec 6,1 milliards d'euros engagés en 2014 (contre 3,6 milliards d'euros en 2013), le secteur du commerce représente près de 30% des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises et explique en partie les bons chiffres de l'année. Certes quelques opérations de taille viennent gonfler ces chiffres (acquisitions des galeries Carrefour de Klépierre par Carmilla, cessions réalisées par Unibail-Rodamco et vente du centre commercial de Beaugrenelle notamment), mais l'engouement pour les actifs commerciaux reste une tendance de fond. Les taux de rendement chutent à 3,25% pour les actifs prime à Paris et, d'une manière générale, ressortent entre 4,5% et 5,5% pour les bons emplacements des grandes villes, un peu au-delà pour les villes plus secondaires. Le secteur des centres commerciaux s'est révélé très actif en 2014 et celui des commerces de périphérie affiche des rendements beaucoup plus contrastés (entre 5,5% et 9,0% selon l'attractivité de la zone).

Bureaux

Les bureaux représentent 14,6 milliards d'euros d'engagements en 2014 (contre 10,4 milliards d'euros en 2013) soit 65% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. Sur ce marché, les actifs parisiens et, d'une manière générale, les actifs sécurisés (baux fermes avec des signatures de qualité) ont été les plus recherchés. Dans le triangle d'or parisien, les taux de rendement atteignent 3,75% tandis que la hiérarchie géographique subsiste ensuite en première couronne parisienne (entre 4,75% et 6,25% à mesure que l'on s'éloigne du centre). Sur le plan locatif, dans un marché de l'emploi sinistré, les locataires gardent la main et les pressions sur les valeurs locatives, restent fortes malgré un taux de vacance globalement raisonnable.

Logements

Ce marché souffre globalement d'attentisme depuis plusieurs mois tant sur le marché de l'ancien que sur celui du neuf. Il est par ailleurs encore trop tôt pour mesurer l'effet des plans de relance annoncés. Avec des conditions d'emprunts historiquement attractives, c'est le manque de confiance des investisseurs et des ménages qui explique cet attentisme, et s'accompagne d'une baisse du prix des logements modérée mais régulière, y compris en Ile de France (environ -2% sur un an selon les dernières statistiques des notaires).

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a conduit une politique d'investissements mutualisée et orientée vers les actifs « prime » de centre-ville bénéficiant de bons emplacements et avec des loyers raisonnables,
- elle a accompagné cette politique d'investissements d'un recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable.

L'année 2014 a également été celle de la mise en conformité de votre SCPI avec la directive AIFM, qui prévoit notamment l'obligation de se doter d'un dépositaire. A ce titre, l'Assemblée Générale Mixte du 11 mars 2014 a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM obtenu le 18 juillet 2014, ont permis une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.



Boutique « Stefanel » au Touquet Paris Plage (62) – rue Saint Jean

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

La troisième augmentation de capital d'un montant maximum de 15 045 000 € a été lancée le 8 juillet 2013 pour un montant de 15 045 000 € sur la base d'un prix de souscription de 255 € par part. Au 30 juin 2014, 11 587 455 € ont été collectés et votre Société de Gestion a décidé de clôturer l'opération. 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 ^{ère} augmentation de capital	du 1 ^{er} septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	30 000	59	720 000 €	240 €
2 ^{ème} augmentation de capital	du 1 ^{er} août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	28 700	130	717 500 €	250 €
3 ^{ème} augmentation de capital	du 8 juillet 2013 au 30 juin 2014	9 088 200 €	11 587 455 €	45 441	263	1 158 746 €	255 €
Situation au 31/12/2014		21 588 200 €	26 874 455 €	107 941	263	2 687 446 €	255,08 € (*)

(*) Ce prix correspond à celui de la dernière transaction sur le marché secondaire.

Une nouvelle augmentation de capital pour un montant de 8,5 M€ prime d'émission incluse sera lancée le 16 mars 2015 et permettra à votre SCPI de continuer son développement par l'acquisition de commerces de centre-ville.

MARCHE SECONDAIRE

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

Au cours des confrontations réalisées en 2014, les prix d'exécution suivants ont été établis :

- 30/01/2014 Prix d'exécution : 229,80 € Prix acquéreur : 255,08 € Quantité : 170 parts

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

Les 170 parts qui ont été échangées représentent 0,16 % du nombre total des parts.

Au 31 décembre 2014, aucune part n'est en attente de cession et aucune part n'est en attente d'acquisition.

Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2014, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2014

Conformément à ses objectifs d'investissement, IMMORENTE 2 mène une politique d'acquisition très mutualisée à tous niveaux (taille des acquisitions, emplacements, locataires...). Elle privilégie les murs de commerces de centre-ville bien placés dans des rues à forte densité commerciale à Paris, en province, voire à l'étranger à titre accessoire.

Au cours de l'année 2014, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreuse de 16 actifs pour un prix de revient global de 14,1 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 3,8 %, en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés.

Parmi les principales acquisitions réalisées, nous pouvons citer :

- quatre galeries d'art situées avenue Matignon à Paris (8^{ème}) pour un montant total d'investissement de 7 603 K€ et une surface totale de 553 m² (incluant une surface vacante à commercialiser de 164 m² en étage),
- une boutique de prêt-à-porter pour homme sous l'enseigne « Alain Figaret », située au carrefour des rues de Courcelles et Jouffroy d'Abbans à Paris (17^{ème}), pour une surface de 150 m² et un prix de revient de 2 457 K€,
- deux restaurants, le premier situé dans le quartier de Montmartre, rue des trois frères à Paris (18^{ème}) pour une surface de 120 m² et un prix de revient de 992 K€, et le second situé rue de Montfort à Rennes (35) pour une surface de 134 m² et un prix de revient de 367 K€,
- une boutique de vente de jouets située rue de Maux à Paris (19^{ème}), pour une surface totale de 124 m² et un prix de revient de 643 K€,
- une brasserie située place Jacques Froment à Paris (18^{ème}) pour une surface de 89 m² et un prix de revient de 336 K€.

La liste exhaustive des acquisitions depuis le lancement de la SCPI figure dans le tableau du patrimoine page 32.



« Galeries d'art » à Paris (8^{ème}) – avenue Matignon

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de 2014 ont été financés en partie par des emprunts bancaires pour un montant global de 7 100 000 € sur des durées comprises entre 10 et 15 ans à taux fixe (entre 2,82 % et 3,55 %) et à taux variable (Euribor 1 mois + une marge de 1,55 %).

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire s'élève à 21 537 573 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 3,07 % au cours de l'exercice 2014 (contre 3,34 % en 2013) et son coût instantané au 31 décembre 2014 s'établit à 2,96 % ;
- le ratio loan to value (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs au 31 décembre 2014) est d'environ 48,3 % contre 49,2 % au 31 décembre 2013 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 75 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

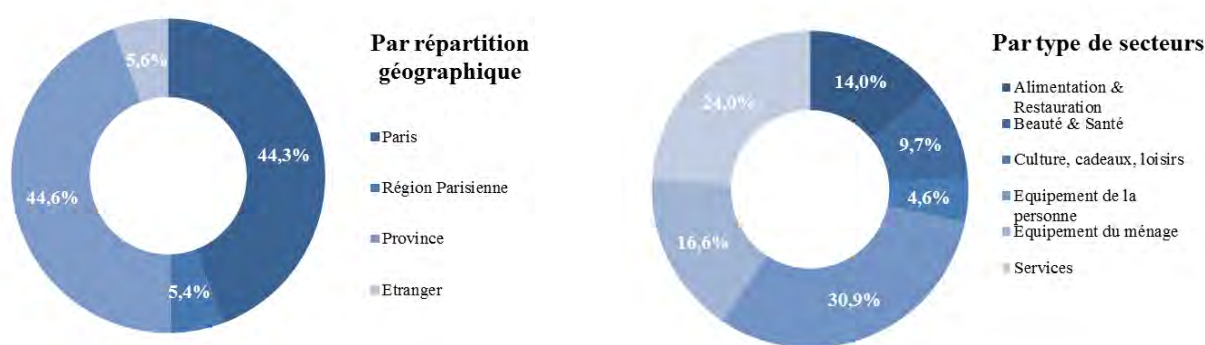
Par ailleurs, IMMORENTE 2 a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 1 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31 décembre 2014 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève à 1,92.

COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2014

Composition du patrimoine à fin 2014 [en % des valeurs vénale hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2014, le patrimoine d'IMMORENTE 2, constitué exclusivement de murs de commerce de centre-ville (à l'exception d'une surface de bureaux située au-dessus des galeries d'art avenue Matignon à Paris 8^{ème}), se décompose de la manière suivante :



¹ L'effet de levier d'IMMORENTE 2 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé 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.

Evolution de la répartition géographique du patrimoine entre fin 2013 et fin 2014

	31/12/2014	31/12/2013
Paris	44,3%	25,8%
Région Parisienne	5,4%	7,7%
Province	44,6%	59,3%
Etranger (Belgique)	5,6%	7,2%
TOTAL	100,0%	100,0%

Composition du patrimoine à fin 2014 [en surfaces (m²)]

	31/12/2014	31/12/2013
Paris	1 982 m²	880 m²
Région Parisienne	602 m²	602 m²
Province	5 472 m²	4 677 m²
Etranger (Belgique)	822 m²	822 m²
TOTAL	8 879 m²	6 982 m²

Au 31 décembre 2014, le prix de revient moyen du patrimoine (frais inclus) s'établit à 5 354 € / m².



« Agence immobilière » à Beausoleil (06) – boulevard de la République

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par IMMORENTE 2 s'élève à 96,73 % sur l'exercice 2014. 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.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2014, une cession de bail avec déspecialisation a eu lieu concernant l'actif situé rue Sainte Catherine à Bordeaux (33). Cette cession avec changement d'activité n'a pas entraîné de modification de loyer mais a permis l'encaissement de 25 000 € d'indemnités de déspecialisation.

Deux cessions de fonds de commerce ont eu lieu concernant les actifs situés place de la République à Clichy (92) et place de la Bourse à Nantes (44). Ces cessions sans changement d'activité n'ont pas entraîné de modification de loyer.

LITIGES

Au 31 décembre 2014, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun risque identifié n'a fait l'objet de provision.



« Micromania et Jules » à Rouen (76) – rue du Gros Horloge

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 3 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes 2014.

Au 31 décembre 2014, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2013	57 370 €
+ Nouvelle provision constituée en 2014	62 720 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2014	53 920 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2014	66 171 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2014 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de réhabilitation du bâtiment situé place Sainte-Anne à Rennes (54 K€) dans le cadre de la rénovation du centre-ville historique.

Compte tenu de l'absence de travaux identifiés sur les immeubles détenus par IMMORENTE 2, le patrimoine ayant été acquis très récemment, l'anticipation des travaux de grosses réparations des exercices à venir est basée sur une approche statistique.



Brasserie « Le Sap'heure » à Paris (18^{ème}) – place Jacques Froment

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2014 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

RESULTATS FINANCIERS PAR PART

La baisse des revenus par part sur l'exercice s'explique principalement par la baisse du taux d'occupation financier et par le fait que les capitaux collectés lors de la dernière augmentation de capital n'ont pas été immédiatement réinvestis. Cependant, la bonne maîtrise des charges immobilières et financières (en baisse de 3,20 % par rapport à 2013) a permis de limiter la diminution du résultat courant qui ressort à 10,56 € au titre de 2014.

en Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2011-2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014	
	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	25,42	97,0%	25,71	100,0%	21,95	99,6%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,80	3,0%	0,01	0,0%	0,09	0,4%
TOTAL DES REVENUS	26,22	100,0%	25,72	100,0%	22,04	100,0%
CHARGES						
Commission de gestion	2,54	9,7%	2,57	10,0%	2,19	9,9%
Autres frais de gestion	1,99	7,6%	0,77	3,0%	1,28	5,8%
Charges locatives non récupérées	0,47	1,8%	0,42	1,6%	0,73	3,3%
Sous-total CHARGES EXTERNES	5,00	19,1%	3,75	14,6%	4,21	19,1%
Charges financières	7,25	27,7%	6,48	25,2%	5,71	25,9%
Amortissements nets						
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,71	3,2%
* autres						
Provisions	0,89	3,4%	1,63	6,3%	0,85	3,9%
Sous-total CHARGES INTERNES	8,14	31,1%	8,11	31,5%	7,27	33,0%
TOTAL DES CHARGES	13,15	50,1%	11,86	46,1%	11,48	52,1%
RESULTAT COURANT	13,07	49,9%	13,86	53,9%	10,56	47,9%
dont :						
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽³⁾	6,60	25,2%	8,40	32,7%	8,40	38,1%
et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾						
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽³⁾	6,50	24,8%	8,40	32,7%	8,40	38,1%
et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾						
VARIATION REPORT A NOUVEAU	6,47		5,46		2,16	
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽²⁾	3,67		7,52		7,18	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(4) Hors dividende exceptionnel

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%

(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.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUEREUR ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE 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%

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1^{er} 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 2014 procure une rentabilité de 3,29 %.

	2013	2014	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,65 €	1,65 €	<i>Fin avril</i>
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	<i>Fin juillet</i>
Acompte 3 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	<i>Fin octobre</i>
Acompte 4 ^{ème} trimestre	3,45 €	3,45 €	<i>Fin janvier</i>
Dividende annuel par part	8,40 €	8,40 €	
Taux de distribution ⁽¹⁾	3,29 %	3,29 %	

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



« Jean Louis David » à Rouen (76) – rue de l'Hôpital

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014 est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année N	Total au 31/12/2014
Fonds collectés ⁽¹⁾	18 885 560 €	7 988 895 €	26 874 455 €
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	- €	- €	- €
+ Emprunts	15 547 852 €	5 989 618 €	21 537 470 €
- Commission de souscription	- 1 888 556 €	- 798 890 €	- 2 687 446 €
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 30 593 247 €	- 12 962 000 €	- 43 555 247 €
- Frais d'acquisition	- 2 856 422 €	- 1 129 927 €	- 3 986 349 €
+ Dépôts et cautionnements	7 441 €	4 386 €	11 827 €
= Sommes restant à investir	- 897 372 €	- 907 917 €	- 1 805 289 €

(*) Depuis l'origine de la société

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

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

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 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.



« Alain Figaret » à Paris (17^{ème}) – rue de Courcelles

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

<i>En euros</i>	2014	2013
Résultat de l'exercice	974 844	878 916
Dotations nettes aux provisions	58 459	86 416
Capacité d'autofinancement	1 033 303	965 333
Variation du besoin en fonds de roulement	-55 319	207 828
Flux net de trésorerie généré par l'activité	977 984	1 173 161
Achats d'immeubles	-14 091 927	-12 511 464
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Autres variations d'immobilisations	27 960	79 150
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-14 063 967	-12 432 314
Collecte nette	7 988 895	3 598 560
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-798 890	-359 856
Dividendes versés au cours de l'exercice	-660 875	-416 755
Nouveaux emprunts contractés	7 100 000	7 235 000
Remboursements d'emprunts	-1 110 382	-788 174
Variations des dépôts de garantie	185 722	136 792
Autres variations financières	4 344	26 106
Flux net de trésorerie lié aux financements	12 708 814	9 431 673
Variation de trésorerie	-377 169	-1 827 481
Trésorerie d'ouverture	570 809	2 398 290
Trésorerie de fin de période	193 641	570 809
Variation de trésorerie	-377 169	-1 827 481



« SFR & Yves Rocher » à Bourges (18) – rue de Commerce

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

ETAT ANNEXE RETRACANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

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 2014.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Cushman et Wakefield), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2014, seuls quatre actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman et Wakefield. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 15 octobre 2014 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 4,1 % de la valeur totale du patrimoine).

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	43 555 247	44 630 000	44 630 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	3 987 149		3 072 610
- Amortissements	-2 721 956		
- Provision pour grosses réparations	-66 171		
SOUS TOTAL	44 754 268	44 630 000	47 702 610
Agencements	0		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	13 840	13 840	13 840
Immobilisations financières	11 827	11 827	11 827
Liquidités nettes à investir	-22 414 263	-22 414 263	-22 414 263
SOUS TOTAL	-22 388 596	-22 388 596	-22 388 596
Commission de souscription	2 687 446		2 812 668
- Amortissements	-2 687 446		
SOUS TOTAL	0	0	2 812 668
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	22 365 673	22 241 404	28 126 682
Nombre de parts sociales au 31/12/2014	107 941	107 941	107 941
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2015 du solde du dividende 2014	207,20	206,05	260,57
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014	210,39	209,24	263,76

<i>en Euros</i>	31/12/2013	31/12/2014	Δ 2014/2013
Valeurs après distribution en 2015 du solde du dividende 2014			
Valeur comptable / part	209,06	207,20	-0,89%
Valeur de réalisation / part	206,43	206,05	-0,18%
Valeur de reconstitution / part	260,11	260,57	0,18%
Valeurs avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014			
Valeur comptable / part	212,06	210,39	-0,78%
Valeur de réalisation / part	209,42	209,24	-0,09%
Valeur de reconstitution / part	263,11	263,76	0,25%

FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	24,32 €
- Frais et charges déductibles	:	6,85 €
- Intérêts d'emprunts	:	5,67 €
= Revenus fonciers nets	:	11,81 €
<i>dont revenus fonciers de source française : 11,28 €</i>		
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger : 0,53 €</i>		
Produits financiers		0,09 €
Rappel dividende	:	8,40 €

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

- Revenu imposable : 10,65 €

REGIME FISCAL

- FISCALITE DES REVENUS

Nous rappelons aux associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) qu'ils 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 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). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la société de gestion. Ces revenus ne sont pas directement soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus mais sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition progressif applicable aux revenus du contribuable soumis à l'impôt en France (méthode dite du « taux effectif »). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe.

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5%), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- FISCALITE 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 15,5 %).

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.

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

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE 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.

ORGANISATION ET PREPARATION 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.

CONTROLE 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.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCI sont annexés 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 ce code.

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, la Société de Gestion a par ailleurs 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 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.

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 compte-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.

PERSPECTIVES

La compression des taux de rendement pour les actifs « prime » se poursuit et vient valider la stratégie engagée par IMMORENTE 2. En 2015, elle entend continuer ses acquisitions de commerces de centre-ville avec recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux historiquement attractif. Pour atteindre cet objectif, elle a lancé en mars 2015 une nouvelle augmentation de capital de 8,5 M€ prime d'émission incluse, sur la base d'un prix par part de 265 € en progression de 3,9 % par rapport à la précédente levée de fonds.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

BILAN (ACTIF)*

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2014			Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013
		BRUT	Amort Prov	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles Frais d'établissement				
	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
I M M O B I L I S A T I O N S	Terrains et constructions locatives	43 555 247		43 555 247	30 593 247
	Immobilisations en cours	13 840		13 840	41 800
	Agencements aménagements				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations Financières				
	Fonds de roulement	11 827		11 827	7 441
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		43 580 914		43 580 914	30 642 488
	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	156 504		156 504	67 316
A C T I O N N A I R E S	Créances douteuses	32 195	15 756	16 439	
	Locataires charges à rembourser	120 041		120 041	90 720
	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	9 294		9 294	22 661
	Associés				
	Gérant				
	Autres créances	8 555		8 555	14 554
	Appels de fonds syndics				
	Trésorerie				
	Valeurs mobilières & certificats de dépôt				400 000
	Disponibilités	193 641		193 641	170 809
	Comptes de régularisation				
	Charges constatées d'avance				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL		520 229	15 756	504 473	766 060
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 330 607	65 415	1 265 192	1 240 707
TOTAL GENERAL		45 431 750	81 171	45 350 579	32 649 255

* Le bilan Actif / Passif est communiqué pour simple information et ne fait pas partie intégrante des comptes annuels de la SCPI soumis à la certification du Commissaire aux Comptes et à l'approbation de l'Assemblée Générale.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

BILAN (PASSIF) *

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2014	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013
C	Capital social	21 588 200	15 322 400
A	Primes d'émission	5 286 255	3 563 160
P	Réserve indisponible		
I			
T	Prélèvement sur primes d'émission	-5 283 891	-3 444 975
A	Ecart sur remboursement de parts		
U			
X	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		
P			
R	Report à nouveau	575 907	229 396
O			
P	Résultat de l'exercice	974 844	878 916
R	Résultat de l'exercice n-1		
E	Acomptes sur distribution de l'exercice n-1		
S	Acomptes sur distribution de l'exercice n	-775 642	-532 405
TOTAL		22 365 673	16 016 492
	Provisions pour risques		
	Provisions pour grosses réparations	66 171	57 370
TOTAL		66 171	57 370
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	21 597 816	15 603 854
	Dettes financières (dépôts de garantie)	565 186	375 077
D			
	Dettes d'exploitation		
E	Clients créditeurs	123 800	74 935
	Clients avances sur charges	102 292	94 180
T	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	59 883	97 984
	Dettes fiscales et sociales	33 671	25 881
T	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Associés - dividendes à payer	344 312	229 545
E	Associés - dividendes bloqués		
	Créditeurs divers	2 617	16 050
S	Autres dettes diverses	50 768	35 595
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	38 392	22 292
TOTAL		22 918 736	16 575 393
TOTAL GENERAL		45 350 579	32 649 255

* Le bilan Actif / Passif est communiqué pour simple information et ne fait pas partie intégrante des comptes annuels de la SCPI soumis à la certification du Commissaire aux Comptes et à l'approbation de l'Assemblée Générale.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

ETAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2014		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	43 555 247	44 630 000	30 593 247	31 575 000
Immobilisations en cours	13 840	13 840	41 800	41 800
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commission de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 66 171	-	- 57 370	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 43 502 916	= 44 643 840	= 30 577 677	= 31 616 800
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	11 827	11 827	7 441	7 441
Créances				
Locataires et comptes rattachés	156 504	156 504	67 316	67 316
Locataires douteux	32 195	32 195		
Autres créances	137 890	137 890	127 935	127 935
Provisions pour dépréciation des créances	- 15 756	- 15 756	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			400 000	400 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	193 641	193 641	170 809	170 809
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 22 163 002	- 22 163 002	- 15 978 932	- 15 978 932
Dettes d'exploitation	- 717 342	- 717 342	- 574 170	- 574 170
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= -22 364 044	= -22 364 044	= -15 779 601	= -15 779 601
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 265 192	1 265 192	1 240 707	1 240 707
Produits constatés d'avance	- 38 392	- 38 392	- 22 292	- 22 292
TOTAL III	= 1 226 801	= 1 226 801	= 1 218 416	= 1 218 416
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 22 365 673	=	= 16 016 492	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 23 506 597	=	= 17 055 615

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En Euros</i>	Situation 31/12/2013	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/2014
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
<u>Capital</u>				
Capital souscrit	15 322 400		6 265 800	21 588 200
Capital en cours de souscription				
<u>Primes d'émission</u>				
Primes d'émission	3 563 160		1 723 095	5 286 255
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 444 975		-1 838 916	-5 283 891
<u>Ecarts d'évaluation</u>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u>				
<u>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</u>				
<u>Réserves</u>				
<u>Report à nouveau</u>	229 396	346 511		575 907
<u>Résultat de l'exercice</u>				
Résultat de l'exercice n-1	878 916	-878 916		
Résultat de l'exercice			974 844	974 844
Acomptes sur distribution n-1	-532 405	532 405		
Acomptes sur distribution			-775 642	-775 642
TOTAL GENERAL	16 016 491	0	6 349 181	22 365 673

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)		Exercice N, clos le 31-déc.-14	Exercice N-1, clos le 31-déc-13
	<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	2 009 439	1 618 237
	Charges facturées	222 892	175 591
	<u>Produits annexes</u>		
	Frais de gérance et indemnités	17 095	12 419
	Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux		22
	<u>Autres produits d'exploitation</u>		
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations	53 920	16 870
	Provisions pour risques et charges		
	Transfert de charges d'exploitation	1 928 816	1 431 727
	Autres produits	2	2
	Total des produits d'exploitation	4 232 165	3 254 869
	<u>Produits financiers</u>		
	Produits financiers	8 227	611
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	8 227	611
	<u>Produits exceptionnels</u>		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels		
	TOTAL DES PRODUITS	4 240 391	3 255 480
	Solde débiteur = perte		
	Total général	4 240 391	3 255 480

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)		Exercice N, clos le 31-déc.-14	Exercice N-1, clos le 31-déc-13
	<u>Charges immobilières</u>		
	Charges ayant leur contrepartie en produits	222 892	175 591
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	37 650	7 947
	Grosses réparations	53 920	16 870
	Autres charges immobilières	30 168	18 640
	<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
	Rémunération de la société de gestion	202 415	162 966
	Commission de souscription	798 890	359 856
	Frais d'acquisitions	1 129 927	1 071 871
	Diverses charges d'exploitation	116 523	47 092
	Dotation aux amortissements d'exploitation	65 415	54 739
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses	15 756	
	Provisions pour grosses réparations	62 720	48 547
	Provisions pour risques et charges		
	Autres charges	1 657	1 503
	Total des charges d'exploitation	2 737 933	1 965 623
	<u>Charges financières</u>		
	Charges financières diverses	527 615	410 940
	Dotation aux amortissements et aux provisions		
	Total des charges financières	527 615	410 940
	<u>Charges exceptionnelles</u>		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Charges exceptionnelles		
	Dotation aux amortissements et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles		
	TOTAL DES CHARGES	3 265 548	2 376 563
	Solde créditeur = bénéfice	974 844	878 917
	Total général	4 240 391	3 255 480

ANNEXE

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et la commission de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission à hauteur du montant disponible et, pour le solde, inscrits en charges à répartir sur plusieurs exercices. Les charges à répartir sont étalées linéairement sur 20 ans à compter de leur inscription à l'actif et conformément à la possibilité offerte par le plan comptable des SCPI.

Les provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 3 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants.

Un expert immobilier (Cushman et 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 comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2014, seuls les quatre derniers actifs acquis après le 15 octobre 2014 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman et Wakefield (soit 4,1 % de la valeur totale du patrimoine).

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (43 555 247 €) ;
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (13 840 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 11 827 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2014, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 156 504 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 32 195 €, provisionnés à hauteur de 15 756 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT déduction faite des dépôts de garantie HT).

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 120 041 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 102 292 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles,

- des créances fiscales, soit 9 294 € correspondant pour l'essentiel à la TVA sur factures à établir pour 2 279 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 6 661 €.

- **Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Elles correspondent à :

- la quote-part des frais d'acquisition des immobilisations locatives non imputés sur la prime d'émission (1 265 192 €) compte tenu du niveau insuffisant de cette dernière ;
- diminuée des amortissements (sur 20 ans) pratiqués sur ces charges à répartir au titre de l'exercice (65 415 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) : 0 €
- Disponibilités en banque : 193 641 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	22 102 656 €
- Dettes bancaires	21 537 470 €
- Dépôts de garantie	565 186 €

Dettes d'exploitation :	717 342 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	123 800 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	102 292 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 42 725,57 €)	59 883 €
- Dettes fiscales et sociales	33 671 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	- €
- Dividendes du 4ème trimestre	344 312 €
- Crédoiteurs divers	2 617 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	50 768 €

- **Prélèvements sur prime d'émission**

Les mouvements 2014 sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>en Euros</i>	Mouvements en 2014	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission à fin 31/12/2013	118 985	
Prime d'émission 2014 (augmentation capital)	1 723 095	
Ecart sur remboursements de parts 2014		
Frais d'achats 2014		1 040 027
Commission de souscription 2014		798 890
Solde de la prime d'émission à fin 2014	3 164	

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à :		974 844 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-	431 330 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2015 s'est élevé à :	-	344 312 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :		199 202 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/13	Entrées	Sorties	31/12/14
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	30 593 247	12 962 000	0	43 555 247
Immobilisations en cours	41 800	622 140	650 100	13 840
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	7 441	4 940	554	11 827
	30 642 488	13 589 080	650 654	43 580 914

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/13	Dotations	Reprises	31/12/14
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives				
Agencements				
Créances				
Créances douteuses		36 743	20 986	15 756
Provisions				
Pour risques				
Pour charges				
Pour gros entretiens	57 370	62 720	53 920	66 171
	57 370	99 463	74 906	81 927

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	2 009 439 €
- les charges et taxes refacturées :	222 892 €
- les produits annexes :	17 095 €
- les produits financiers :	8 227 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie.

• Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	222 892 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	113 619 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	109 273 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	37 650 €
- les gros travaux et réparations :	53 920 €
- le poste « autres charges immobilières » :	30 168 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	28 110 €
- <i>dont assurances :</i>	2 058 €

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

• 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 2014 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 202 415 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine s'établissent au titre de l'exercice 2014 à :

- frais de souscription :	798 890 €
- frais d'achat du patrimoine :	1 129 927 €

Ces frais sont inscrits en produits sous la rubrique « transferts de charges ». La quote-part ayant pu être déduite de la prime d'émission (5 286 255 € en solde cumulé depuis la constitution de la SCPI) est neutre dans la constitution du résultat de la Société. Le solde (1 330 607 € depuis la constitution de la SCPI) est inscrit en charges à répartir sur plusieurs exercices pour être amorti. La charge d'amortissement pour l'exercice 2014 s'élève à 65 415 € (cf. ci-dessus).

Les diverses charges d'exploitation, soit 116 523 €, sont constituées :

- des frais annuels d'expertise de Cushman et Wakefield (40 050 €),
- des honoraires des Commissaires aux Comptes (14 379 €),
- des honoraires dépositaires (10 659 €),
- et des honoraires divers (8 364 €),
- de la TVA non récupérable (10 064 €),
- des jetons de présence (4 000 €),
- de frais bancaires (7 472 €),
- des frais d'actes et contentieux (7 500 €),
- des frais divers (6 315 €).

La SCPI est assujettie depuis sa création à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur

ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 7 721 € au titre de 2014, somme qui bénéficie d'un dégrèvement de 25 % au titre de la 4^{ème} année d'application.

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Les mouvements de dotations/reprises sur provisions au titre de l'exercice sont les suivants :

- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 62 720 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 53 920 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;
- les dotations pour créances douteuses s'élèvent à 15 756 € ;
- une dotation aux amortissements de frais d'acquisition des immeubles non imputés sur la prime d'émission s'élève à 65 415 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 1 657 € et correspond principalement à une redevance AMF pour 1 650 €.

- **Charges financières**

Ce poste correspond aux intérêts d'emprunts bancaires pour 525 487 € et à des agios bancaires pour 2 128 €.

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2014, une promesse était signée en vue d'acquérir une boutique de centre-ville située rue des Marchands à Avignon (84) pour 0,2 M€ frais inclus. Egalement, votre SCPI est engagée afin d'acquérir les murs d'une boutique située rue des Grands Augustins à Paris (6^{ème}) pour 0,3 M€ frais inclus.

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

- **Garanties et hypothèques**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit du Nord, HSBC France et la BRED, 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.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE **AU 31 DECEMBRE 2014**

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'information détaillée des valeurs vénale, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

<i>En euros</i>	<i>Au 31 décembre 2014</i>			<i>Au 31 décembre 2013</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	43 555 247	44 630 000	1 074 753	30 593 247	31 575 000	981 753
TOTAL	43 555 247	44 630 000	1 074 753	30 593 247	31 575 000	981 753

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
CANNES	06400	12 boulevard de la Croisette	Banque Privée Européenne / Agence bancaire	149	26/08/2011	1 600 000	1 703 788
VINCENNES	94300	2 rue de Strasbourg	Barclays Bank / Agence bancaire	145	17/10/2011	800 000	855 649
BEAUVAIS	60000	45 rue d'Agincourt	Thomas Cook / Agence de voyage	37	09/11/2011	161 235	180 721
EPERNAY	51200	6 rue Jean Pierrot	Thomas Cook / Agence de voyage	74	09/11/2011	94 054	106 242
VIENNE	38200	16 rue Clémentine	Thomas Cook / Agence de voyage	82	09/11/2011	290 396	323 455
PARIS	75016	27-29 rue de Passy	Sandro France / Prêt-à-porter	70	09/11/2011	915 229	1 016 729
VERSAILLES	78000	58 rue de la Paroisse	Sandro France / Prêt-à-porter	58	09/11/2011	486 123	541 228
EVRY	91080	6 Allée des Champs Elysées	Sergic Paris Sud / Agence immobilière	235	20/12/2011	540 000	598 272
BETHUNE	62400	41 rue du Pot d'Etain	FC Ligne / Prêt-à-porter	201	23/12/2011	285 000	330 493
ANGERS	49000	84 avenue Montaigne	Picard Surgelés / Vente de produits congelés	322	28/12/2011	700 000	748 292
LE HAVRE	76600	7/9 rue Robert Villeherve-Havre	Le nouveau cercle / Prêt-à-porter	209	26/01/2012	425 000	478 726
PARIS	75012	203 avenue Daumesnil	Anne Paul Rodier / Prêt-à-porter	26	31/01/2012	210 000	236 126
NANTES	44000	1 place de la bourse/23 rue de la fosse	MNA Elido Novy / Vente de bijoux et accessoires	37	29/02/2012	225 000	252 330
PARIS	75005	64 rue Mouffetard	JAFFRAY Christian / Vente de bijoux fantaisies	12	15/03/2012	211 208	211 937
LILLE	59000	45 rue de la Clef	L'atelier Amelot/ Vente de textiles imprimés	48	15/03/2012	600 000	602 070
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	Au petit Dalat Beauté / Onglerie	19	15/03/2012	160 000	160 552
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	La petite chocolatière / Salon de thé	23	15/03/2012	322 800	323 914
PARIS	75007	51 rue Cler	S. SAMAD / Maroquinerie	54	15/03/2012	545 229	547 112
PARIS	75007	161 rue de Grenelle	Plaisir d'écrire / Papeterie, librairie	31	15/03/2012	213 440	214 176
PARIS	75008	29 rue de Ponthieu	Guinot Institut / Institut de beauté	72	15/03/2012	612 940	615 056
BRUXELLES	1020	Rue Marie-Christine 216	Pearle / Opticien	268	30/03/2012	450 000	538 575
PARIS	75007	50 rue de l'université	Farrow & ball / Peinture - décoration	177	11/04/2012	1 800 000	1 915 259
BRUXELLES	01070	Place de la vaillance 1	Multipharma / Pharmacie	93	24/04/2012	460 000	549 023
PARIS	75006	46 boulevard saint-michel	Sorbone Cuir / Maroquinerie - bagagerie	93	26/04/2012	686 000	760 048
NIVELLES	01400	Rue de Namur 48	SANSPOUX Véronique / Vente d'articles cadeaux & décoration	124	16/05/2012	400 000	471 324
JUAN-LES-PINS	06160	17/19 Av du Maréchal joffre	Les deux ass / Ventes de pains et viennoiserie, sandwicherie Le Crédit Lyonnais / Agence bancaire	238 150	31/05/2012	950 000	1 013 744
BRUXELLES	1083	Avenue de Jette, 235	Adecco / Agence d'interim	153	01/06/2012	370 000	423 457
LENS	62300	34 Boulevard Basly	Texto (Groupe Eram) / Chaussures & accessoires	280	29/06/2012	560 000	627 405
HONFLEUR	14600	4 rue des Logettes	Société Générale / Agence bancaire	217	29/06/2012	550 000	588 448
ANTIBES	06160	34 rue James Close	Souleiado / Prêt-à-porter	37	14/09/2012	645 000	709 725
DOUAI	59500	24 Place d'Armes - 15 Rue de Paris	Parfumerie Douglas France / Parfumerie, cosmétiques France CIG / Cigarette électronique	318 32	25/09/2012 25/09/2012	760 000	841 251
MONS	7000	Grand Rue, 27	Libre	90	09/11/2012	980 000	1 139 215
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstael 1/3	Multipharma / Pharmacie	95	17/12/2012	240 000	292 600
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	Pharmacie LAURE / Pharmacie	91	27/12/2012	235 000	256 460
MARSEILLE	13008	137 rue Jean mermoz	ISOA 66 (l'Epicerie Maison Gourmande) / Epicerie fine	52	27/12/2012	250 000	293 872
LA ROCHELLE	17000	60 rue des Merciers	BB Love (Esprit Enfants) / Prêt-à-porter	139	28/12/2012	420 000	468 551
LE TOUQUET	62520	37 Rue Saint Jean	Insolite FM / Prêt-à-porter	142	18/01/2013	490 000	557 743
ROUEN	76000	6 Rue de l'hôpital	Sté LMB (Jean Louis David) / Salon de coiffure	76	28/01/2013	380 000	410 184
FLERS	61100	50-52 Rue du 6 Juin/31 Rue des pages	Clin d'Œil (DOUGLAS) / Parfumerie, cosmétiques	212	08/02/2013	290 000	332 121
BORDEAUX	33000	149 Rue Sainte Catherine	Marionnaud / Parfumerie	204	26/03/2013	850 000	947 781
RENNES	35000	1 Place Sainte Anne	Subway / Restauration rapide	74	28/03/2013	510 000	566 580
TOULOUSE	31000	8 Rue d'Alsace Lorraine	MAIF / Agence d'assurance	198	28/03/2013	1 444 645	1 571 143
VICHY	03200	31/31b Rue Georges Clémenceau	SA Maisons du monde / Ameublement	524	28/03/2013	1 154 948	1 258 083

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75006	145 Bld Raspail	ASSAS Immobilier / Agence immobilière	14	15/05/2013	400 000	438 598
ROUEN	76000	179-191 Rue du gros horloge	Micromania / Jeux vidéos	111	20/06/2013	3 125 000	3 325 992
			Jules / Prêt-à-porter	101	20/06/2013		
			Jules / Prêt-à-porter	244	20/06/2013		
PARIS	75015	112 Rue Saint Charles	Daucourt / Brasserie	201	04/07/2013	975 000	1 063 265
PARIS	75017	103 Rue de Prony	Ouya'S Coffee / Restauration rapide	90	27/09/2013	645 000	720 938
RENNES	35000	5 Rue Le Bastard	Sister Fashion / Prêt-à-porter	77	11/10/2013	675 000	751 130
CLICHY	92110	6 Place de la République	Café de la Place / Restauration rapide	163	06/11/2013	500 000	555 152
SAINT NAZAIRE	44600	57 Rue Albert de Mun	BATA / Chaussures	210	07/03/2014	240 000	277 024
PARIS	75019	106, Rue de Meaux	BENAMRAM Jean / Vêtements enfants	124	11/03/2014	580 000	643 331
PARIS	75018	1, Place Jacques Froment	A.T./ Restauration	89	26/03/2014	300 000	336 366
PARIS	75017	134, Rue de Courcelles	Alain Figaret / Prêt-à-porter	150	10/06/2014	2 300 000	2 456 600
BOURGES	18000	7 Rue du Commerce	Yves Rocher / Cosmétiques	24	01/07/2014	320 000	373 650
			Cinq sur cinq / Téléphonie Internet	173	01/07/2014		
PARIS	75008	63, Bd Malesherbes	Tapis d'orient / Tissus ameublement	67	28/08/2014	295 000	353 540
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	Art France / Galerie d'art	111	30/09/2014	7 100 000	7 602 650
			Art & Confrontation / Galerie d'art	93	30/09/2014		
			Galerie Regency / Galerie d'art	151	30/09/2014		
			Galerie des arts / Galerie d'art	33	30/09/2014		
			Libre	164	30/09/2014		
RENNES	35000	1 Rue de Montfort et 2 Rue du Chapitre	Champagne / Restauration	134	15/10/2014	320 000	366 700
CARCASSONNE	11000	29 rue Georges Clémenceau	SA HSBC France / Agence bancaire	203	06/11/2014	367 000	427 600
BEAUSOLEIL	06240	19 bis bld de la République	Pro.ge.di / Agence immobilière	50	27/11/2014	240 000	277 800
PARIS	75018	8 rue des trois frères	Le Carrousel / Restauration	120	17/12/2014	900 000	991 800
TOTAL GENERAL				8 879		43 555 247	47 541 596

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et, notamment, celles de la Loi Carrez. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour le troisième exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2014.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises : le 3 mars 2014, le 21 mai 2014, le 13 octobre 2014, le 29 janvier 2015, le 3 mars 2015 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'ensemble du Conseil a été tenu très 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 2014 et les perspectives 2015.

A l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Après 3 ans et demi d'existence, le développement rapide de la SCPI IMMORENTE 2, la qualité de son patrimoine et ses performances financières sont là pour en témoigner.

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

Sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de 974 843,96 € (soit 10,56 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 775 642,00 € (soit 8,40 € par part ayant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014). Il porte le rendement de la part sur le dernier prix acquéreur moyen à 3,29 %. Ce rendement est conforme à la politique de distribution modérée de la SCPI IMMORENTE 2 qui vise un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 66 171,08 € au 31 décembre 2014 compte tenu des travaux effectués en 2014.

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

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

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

Philippe OUANSON
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. IMMORENTE 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman et Wakefield Expertise S.A.S., expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 mai 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles, déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Mesdames, Messieurs,

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

Avec la société de gestion Sofidy

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

- 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 2014, un montant de € 798 889,50 hors taxes a été prélevé sur la prime d'émission.

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

Au cours de l'exercice 2014, votre société a comptabilisé en charges un montant de € 202 415,10 hors taxes.

- Au titre de la cession des immeubles, une rémunération égale à 0,75% hors taxes des prix de vente et 5% hors taxes des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables.

Aucune commission n'a été enregistrée à ce titre au cours de l'exercice 2014.

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

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

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

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 2014 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

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.

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit

- Résultat de l'exercice 2014	974 843,96 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs	575 906,76 €
Soit un bénéfice distribuable de	<u>1 550 750,72 €</u>

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 775 642,00 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 775 108,72 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant pleine jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014 est arrêté à 8,40 €.

CINQUIEME RESOLUTION

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.

SIXIEME RESOLUTION

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 2014.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 40 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de huit membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean-François GARETON
- Madame Christine REMACLE
- SCI ANTHEMIS, représentée par Monsieur Paul HAGER
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Christian CACCIUTTOLO
- La CAISSE AUTONOME DE RETRAITES ET DE PREVOYANCE DES VETERINAIRES (CARPV), représentée par Madame Anne ROGNON
- Monsieur Pascal MORIN
- Monsieur Philippe OUANSON
- La société FIMAX, représentée par Monsieur Stéphane VILMIN

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance les trois candidats suivants pour une durée de trois ans :

-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017,

les trois candidats suivants pour une durée de deux ans :

-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016,

les deux candidats suivants pour une durée d'un an :

-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 4 500 € pour l'année 2015, 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.

DIXIEME RESOLUTION

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.



IMMORENTE²



Sofidy SA
303, square des Champs Élysées
91026 ÉVRY Cedex
Tél. 01 69 87 02 00
Fax 01 69 87 02 01

www.sofidy.com