



Paris, avenue Matignon



Rouen, rue Pucelle

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 2015	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2015	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
Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	18
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	19
Perspectives	21
Rapport financier sur l'exercice 2015	22
Etat du patrimoine	24
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	25
Compte de résultat de l'exercice	26
Annexe aux comptes annuels	28
Tableau de composition du patrimoine	34
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	36
Rapports du Commissaire aux Comptes	37
Projets de résolutions	41

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 2015

Monsieur Philippe OUANSON, Président

La société FIMAX, représentée par Monsieur Stéphane VILMIN

Monsieur Jean-François GARETON

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

Monsieur Christian CACCIUTTOLO

Madame Christine REMACLE VILAIN

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 554 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry 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 – 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 2015

En euros

	31.12.15		31.12.14	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	4 675 453		4 240 391	
dont loyers	2 546 565		2 009 439	
Charges	3 387 792		3 265 548	
Résultat	1 287 662	10,70	974 844	10,56
Bénéfice distribuable	2 062 770		1 550 751	
Dividende	1 011 051	8,40	775 642	8,40
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	28 905 600		21 588 200	
Total des capitaux propres	30 543 130		22 365 673	
Immobilisations locatives	52 824 247		43 555 247	
Dettes bancaires	24 903 422		21 537 470	
Nombre de parts	144 528		107 941	
Nombre d'associés	322		263	
Capitalisation ⁽²⁾	38 299 920		27 524 955	
Prix de souscription ⁽³⁾		265,00		255,00
Valeur de retrait		238,50		229,50

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	54 822 000	379,32	44 630 000	413,47
Valeur comptable	30 543 130	211,33	22 365 673	207,20
Valeur de réalisation	31 435 017	217,50	22 241 404	206,05
Valeur de reconstitution	39 117 589	270,66	28 126 682	260,57
Surface du patrimoine (m ²)	9 783 m ²		8 879 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	94,70%		96,73%	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2015 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2015 pour les autres données

(2) sur la base du dernier prix de souscription (265 €)

(3) prix de souscription de l'augmentation de capital réalisée entre le 16 mars 2015 et le 29 février 2016

(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 ;

	2015	2014
Marché des parts		
Nombre de parts échangées sur l'exercice	265	170
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	239,00	229,80
Dernier prix de souscription au 31 décembre 2015	265,00	255,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	264,91	255,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 3,89%	-
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	3,17%	3,29%

(5) la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 28/05/2015

(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 marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE

Contexte économique

Le manque de visibilité sur la croissance mondiale aura marqué la fin de l'exercice 2015. Malgré un remarquable « alignement des planètes » pour l'Europe (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt également au plus bas) la croissance peine à redémarrer (+1,5 % en 2015 pour la zone euro). L'instabilité géopolitique notamment au Moyen Orient, les conséquences à court terme de la baisse des prix du pétrole et des matières premières sur un certain nombre d'économies (Russie, Canada, Etats-Unis notamment), les mutations du marché intérieur chinois, la fuite des capitaux des pays émergents sont autant de freins qui s'ajoutent aux problématiques de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Faute de réformes structurelles efficaces, la croissance française s'est établie à +1,1 % en 2015 (un niveau inférieur à tous ses voisins) soutenue par la consommation des ménages (+1,4 %) mais très peu créatrice d'emplois et d'investissement.

Le marché immobilier en 2015

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 29,0 milliards d'euros engagés en 2015 dépassant ainsi l'année record de 2014 avec 28,0 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate). Les volumes investis sur le second semestre ont permis d'atteindre un niveau d'activité sur six mois jusqu'à présent inégalé même en 2007. Ces chiffres s'expliquent par la multiplication des portefeuilles pan-européens, et par la hausse des opérations supérieures à 100 millions d'euros. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et d'un afflux de capitaux nationaux comme étrangers, la compression des taux de rendement prime se poursuit et tend à se généraliser à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques.

Commerces

La consommation des ménages s'est bien tenue en 2015 traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'absence d'inflation. Avec 5,0 milliards d'euros échangés (contre 7,0 milliards d'euros en 2014) 2015 se positionne comme la deuxième meilleure performance historique pour les commerces. Le segment du « high street retail » a notamment connu une année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Malgré la baisse généralisée des taux de rendement, c'est en commerce que le recul a été le moins important avec des taux atteignant 3,00 % pour les actifs prime à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie continuent à connaître une légère compression (4,75 % et 5,25 % respectivement pour les actifs prime) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

Bureaux

Les bureaux représentent 17,8 milliards d'euros d'engagements en 2015 (contre 16,3 milliards d'euros en 2014) soit 61% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, en hausse de + 10 % sur un an. L'activité s'est concentrée sur Paris intra-muros (hors triangle d'or) qui connaît une année record, et dans le Croissant Ouest au travers d'actifs à valeur ajoutée offrant un meilleur rendement (3,90 % pour les actifs prime dans le Croissant Ouest), permettant de faire face à la compression des taux pour les actifs les plus sécurisés (3,25 % pour les actifs prime dans Paris QCA). Concernant l'investissement locatif, malgré un taux de vacance en baisse, les valeurs locatives restent globalement stables et varient fortement selon la localisation dans un contexte économique toujours instable. L'année 2015 a vu la création nette de près de 125 000 emplois tertiaires (y compris intérim) traditionnellement utilisateurs de surfaces de bureaux permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France.

Logements

Le volume des transactions s'est redressé en 2015 avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien, et une stabilisation à la baisse des prix dans l'ancien. Dans un contexte de confiance des ménages dégradée, les plans de relance dans le neuf et les taux d'intérêt historiquement bas expliquent cette embellie qui reste malgré tout fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce a par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

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 si possible sous-cotés,
- 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.



« Pharmacie de l'Eden » à Paris (18^{ème}) – rue Vauvenargues

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

Une augmentation de capital d'un montant maximum de 10 615 635 € a été lancée le 16 mars 2015 sur la base d'un prix de souscription de 265 € par part. Au 31 décembre 2015, 9 695 555 € avaient été collectés. A la date de la publication du présent rapport l'augmentation de capital a été clôturée le 12 février 2016. 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 €
4 ^{ème} augmentation de capital	du 16 mars 2015 au 29 février 2016	8 011 800 €	10 615 635 €	40 059	324	1 061 564 €	265 €
Situation au 31/12/2015		28 905 600 €	36 570 010 €	144 528	312	3 657 001 €	265,29 € (*)

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

Parmi les 312 associés au 31 décembre 2015, deux compagnies d'assurance (APICIL et ORADEA VIE) détiennent 16,1 % du capital (10,5 % et 5,6 % respectivement).

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 2015, les prix d'exécution suivants ont été établis :

- 28/05/2015 Prix d'exécution : 239,00 € Prix acquéreur : 265,29 € Quantité : 25 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 25 parts qui ont été échangées représentent 0,02 % du nombre total des parts.

Au 31 décembre 2015, 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 2015, 240 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 quatre 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 1er Janv.	au 31 Déc.			
2012	0	0	0,00%	0,00%	1 mois	0	0 €
2013	350	0	0,56%	0,46%	1 mois	2	0 €
2014	170	10	0,23%	0,17%	1 mois	0	0 €
2015	25	240	0,25%	0,18%	1 mois	0	0 €

* hors décès et successions

NS : non significatif

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS

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 2015, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreuse de sept biens immobiliers pour un prix de revient global de 10,1 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 4,3 %, en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés.

Les principales acquisitions réalisées ont porté sur :

- deux actifs situés à Lyon (2^{ème}) rue du Président Edouard Herriot, l'un loué à l'enseigne de restauration rapide « Mc Donald's » pour un prix de revient de 4 345 K€ et l'autre loué à une boutique de prêt-à-porter de luxe pour un prix de revient de 3 031 K€,
- les murs d'une boutique de prêt-à-porter (82 m²) située avenue de Versailles à Paris (16^{ème}) pour un prix de revient de 646 K€,
- les murs d'une fromagerie (47 m²) située rue Cadet à Paris (9^{ème}) pour un prix de revient de 617 K€,
- les murs d'une pharmacie (74 m²) située rue Vauvenargues à Paris (18^{ème}) pour un prix de revient de 646 K€,
- les murs d'une agence bancaire « BRED » (84 m²) située boulevard de Rochechouart à Paris (9^{ème}) pour un prix de revient de 602 K€,
- les murs d'une boutique de ventes de chaussures située (17 m²) à Avignon (84) pour un prix de revient de 249 K€.

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

FINANCEMENTS BANCAIRES

Les investissements de 2015 ont été financés en partie par des emprunts bancaires pour un montant global de 4 775 000 € sur des durées comprises entre 10 et 15 ans contractés à hauteur de 64% à taux fixe (entre 2,12 % et 2,25 %) et à hauteur de 36 % à taux variable (Euribor 1 mois + une marge de 1,40 %).

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 24 903 422 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,89 % au cours de l'exercice 2015 (contre 3,07 % en 2014) et son coût instantané au 31 décembre 2015 s'établit à 2,73 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs au 31 décembre 2015) est d'environ 45,4 % contre 48,3 % au 31 décembre 2014 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans et sa durée de vie moyenne de 6 ans et 11 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 73 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable mais en partie couverts ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

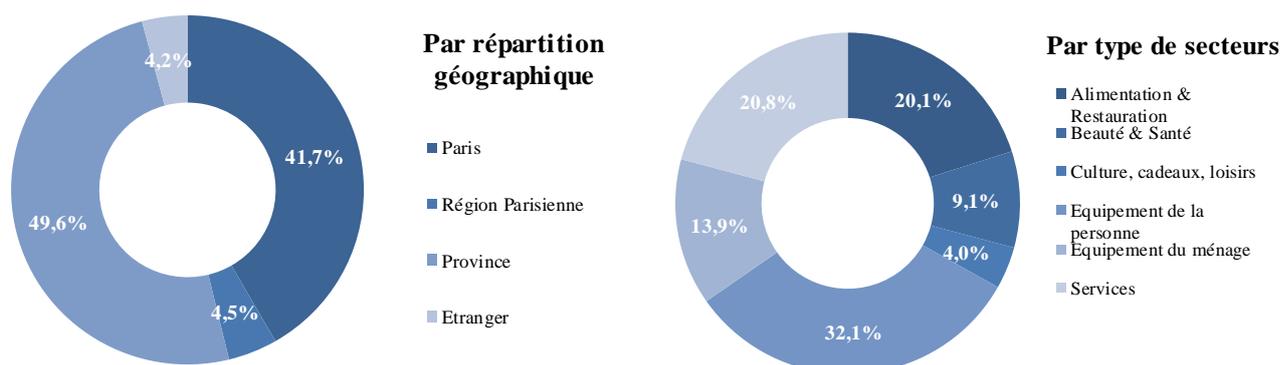
Par ailleurs, IMMORENTE 2 a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 1 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal 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 2015 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève à 1,72.

COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2015

Composition du patrimoine à fin 2015 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2015, 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 2014 et fin 2015

	31/12/2015	31/12/2014
Paris	41,7%	44,3%
Région Parisienne	4,5%	5,4%
Province	49,6%	44,6%
Etranger (Belgique)	4,2%	5,6%
TOTAL	100,0%	100,0%

Composition du patrimoine à fin 2015 et fin 2014 [en surfaces (m²)]

	31/12/2015	31/12/2014
Paris	2 268 m ²	1 982 m ²
Région Parisienne	602 m ²	602 m ²
Province	6 091 m ²	5 472 m ²
Etranger (Belgique)	822 m ²	822 m ²
TOTAL	9 783 m²	8 879 m²

Au 31 décembre 2015, le prix de revient moyen du patrimoine (frais inclus) s'établit à 5 891 € / m².



« McDonald's » à Lyon (2^{ème}) – rue du Président Edouard Herriot

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par IMMORENTE 2 s'élève à 94,70 % sur l'exercice 2015 (contre 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 2015, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>Du 1er janvier au 31 décembre 2015</i>	Nombre	surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	6	1 653 m ²	274 548 €	321 827 €
Relocation	1	280 m ²	36 738 €	25 752 €
Cessions	5	727 m ²	135 111 €	135 111 €
TOTAL	12	2 660 m²	446 397 €	482 690 €

L'actif situé boulevard Basly à Lens (62) a été reloué à une activité de prêt-à-porter avec un niveau de loyer de 26 K€ HT HC par an et un mois de franchise.

Six renouvellements de baux ont été réalisés permettant de porter les loyers annuels des commerces concernés de 275 K€ à 322 K€ soit une hausse de plus de 7 %.

Cinq cessions de fonds de commerce ont eu lieu concernant les actifs situés rue du 6 juin à Flers (61), rue Clémentine à Vienne (38), rue Robert Villeherve au Havre (76), rue Gay Lussac à Paris (5^{ème}) et rue Saint Charles à Paris (15^{ème}). Ces cessions sans changement d'activité n'ont pas entraîné de modification de loyer, ni de perception d'indemnités.

LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2015 s'établissent à 2 516 630 € contre 1 950 468 € en 2014.

LITIGES

Au 31 décembre 2015, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun risque identifié n'a fait l'objet de provision.



Agence bancaire « BRED » à Paris (9^{ème}) – boulevard de Rochechouart

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 2015.

Au 31 décembre 2015, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2014	66 171 €
+ Nouvelle provision constituée en 2015	80 418 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2015	56 798 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2015	89 791 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2015 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de rénovation de l'escalier de l'immeuble situé rue de Montfort à Rennes pour 25 K€ ;
- la réfection des ouvrants et des frais d'étude sur une surface vacante située au 1^{er} étage d'une galerie d'art de l'avenue Matignon à Paris (8^{ème}) pour 8 K€ ;
- la mise en sécurité de l'actif situé boulevard Basly à Lens (62) pour 7 K€ ;
- la réfection de la terrasse de l'immeuble situé place des Armes à Douai (59) pour 6 K€ ;

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion révisé chaque année un plan de travaux à 5 ans. Le plan pluriannuel 2016-2020 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2016 et 2017, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2018, 2019 et 2020, l'approche statistique par typologie d'actifs et par nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.



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

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2015 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

RESULTATS FINANCIERS PAR PART

La légère baisse des revenus par part sur l'exercice s'explique par de légers décalages entre les fonds collectés et les investissements réalisés. Cependant la bonne maîtrise des charges immobilières et la baisse des charges financières a permis une légère augmentation du résultat courant qui s'établit à 10,70 € en 2015 (+1,3 % par rapport à 2014).

en Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2011-2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015	
	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	25,42	97,0%	25,71	100,0%	21,95	99,6%	21,53	99,8%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,80	3,0%	0,01	0,0%	0,09	0,4%	0,03	0,2%
TOTAL DES REVENUS	26,22	100,0%	25,72	100,0%	22,04	100,0%	21,56	100,0%
CHARGES								
Commission de gestion	2,54	9,7%	2,57	10,0%	2,19	9,9%	2,13	9,9%
Autres frais de gestion	1,99	7,6%	0,77	3,0%	1,28	5,8%	1,08	5,0%
Charges locatives non récupérées	0,47	1,8%	0,42	1,6%	0,73	3,3%	0,82	3,8%
Sous-total CHARGES EXTERNES	5,00	19,1%	3,75	14,6%	4,21	19,1%	4,04	18,7%
Charges financières	7,25	27,7%	6,48	25,2%	5,71	25,9%	5,25	24,4%
Amortissements nets								
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,71	3,2%	0,58	2,7%
* autres								
Provisions	0,89	3,4%	1,63	6,3%	0,85	3,9%	0,99	4,6%
Sous-total CHARGES INTERNES	8,14	31,1%	8,11	31,5%	7,27	33,0%	6,82	31,6%
TOTAL DES CHARGES	13,15	50,1%	11,86	46,1%	11,48	52,1%	10,86	50,4%
RESULTAT COURANT	13,07	49,9%	13,86	53,9%	10,56	47,9%	10,70	49,6%
dont :								
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	6,60	25,2%	8,40	32,7%	8,40	38,1%	8,40	39,0%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	6,50	24,8%	8,40	32,7%	8,40	38,1%	8,40	39,0%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	6,47		5,46		2,16		2,30	
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽²⁾	3,67		7,52		7,18		7,28	

(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⁾		Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
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%

(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%
2015	265,00 €	264,91 €	8,14%	8,14%	3,17%	3,17%

(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 2015 procure une rentabilité de 3,17 %.

	2014	2015	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin avril n
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin juillet n
Acompte 3 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin octobre n
Acompte 4 ^{ème} trimestre	3,45 €	3,45 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	8,40 €	8,40 €	15 décembre n
Taux de distribution ⁽¹⁾	3,29 %	3,17 %	

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



Boutique « LiTtLe KiD's » à Avignon (84) – rue des Marchands

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 2015, soit la somme de 196 K€ contre 60 K€ au 31 décembre 2014, est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année N	Total au 31/12/2015
Fonds collectés ⁽¹⁾	26 874 455 €	9 695 555 €	36 570 010 €
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	- €	- €	- €
+ Emprunts	21 537 470 €	3 365 952 €	24 903 422 €
- Commission de souscription	- 2 687 446 €	- 969 556 €	- 3 657 001 €
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 43 555 247 €	- 9 269 000 €	- 52 824 247 €
- Frais d'acquisition	- 3 986 349 €	- 820 653 €	- 4 807 001 €
+ Dépôts et cautionnements	11 827 €	6 608 €	18 435 €
= Sommes restant à investir	- 1 805 289 €	2 008 907 €	203 618 €

(*) 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.



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

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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.

<i>En euros</i>	2015	2014
Résultat de l'exercice	1 287 662	974 844
Dotations nettes aux provisions	93 155	58 459
Capacité d'autofinancement	1 380 816	1 033 303
Variation du besoin en fonds de roulement	145 536	-55 319
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 526 352	977 984
Achats d'immeubles	-10 094 153	-14 091 927
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Autres variations d'immobilisations	-160 010	27 960
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-10 254 163	-14 063 967
Collecte nette	9 695 555	7 988 895
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-969 556	-798 890
Dividendes versés au cours de l'exercice	-915 384	-660 875
Nouveaux emprunts contractés	4 775 000	7 100 000
Remboursements d'emprunts	-1 409 048	-1 110 382
Variations des dépôts de garantie	191 284	185 722
Autres variations financières	5 394	4 344
Flux net de trésorerie lié aux financements	11 373 246	12 708 814
Variation de trésorerie	2 645 435	-377 169
Trésorerie d'ouverture	193 641	570 809
Trésorerie de fin de période	2 839 076	193 641
Variation de trésorerie	2 645 435	-377 169



« Fromagerie Beaufile » à Paris (9^{ème}) – rue Cadet

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 2015 ;

- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Cushman & Wakefield), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2015, seuls deux actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 1^{er} octobre 2015 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 6,0 % de la valeur totale du patrimoine) ;

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

<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	52 824 247	54 822 000	54 822 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	4 812 301		3 770 813
- Amortissements	-3 616 644		
- Provision pour grosses réparations	-89 791		
SOUS TOTAL	53 930 114	54 822 000	58 592 813
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	173 850	173 850	173 850
Immobilisations financières	18 435	18 435	18 435
Liquidités nettes à investir	-23 579 268	-23 579 268	-23 579 268
SOUS TOTAL	-23 386 983	-23 386 983	-23 386 983
Commission de souscription	3 657 001		3 911 759
- Amortissements	-3 657 001		
SOUS TOTAL	0	0	3 911 759
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	30 543 130	31 435 017	39 117 589
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	144 528	144 528	144 528
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2016 du solde du dividende 2015	211,33	217,50	270,66
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015	214,36	220,54	273,69

<i>en Euros</i>	31/12/2014	31/12/2015	Δ 2015/2014
	Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	207,20	211,33	1,99%
Valeur de réalisation / part	206,05	217,50	5,56%
Valeur de reconstitution / part	260,57	270,66	3,87%
	Valeurs avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	210,39	214,36	1,89%
Valeur de réalisation / part	209,24	220,54	5,40%
Valeur de reconstitution / part	263,76	273,69	3,76%

FISCALITE

FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	22,36 €
- Frais et charges déductibles	:	5,30 €
- Intérêts d'emprunts	:	5,21 €
= Revenus fonciers nets	:	11,85 €
<i>dont revenus fonciers de source française : 11,50 €</i>		
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger : 0,35 €</i>		
Produits financiers		0,03 €
Rappel dividende	:	8,40 €

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

- Revenu imposable : 10,90 €

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 sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ces mécanismes conduisent à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

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.

INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement); ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

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).

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 7 316 701 € pour l'exercice 2015 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 118,84 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,67% et de rémunérations variables à hauteur de 30,33%. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 222 027 € en 2015 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 137 397 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).



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

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 OPCV 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.



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

PERSPECTIVES

L'augmentation de capital d'un montant de 10,6 M€ lancée en mars 2015 a été entièrement souscrite et a permis à votre SCPI d'investir dans des commerces de centre-ville avec recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux historiquement attractif.

En 2016, votre Société de Gestion prévoit de lancer une nouvelle augmentation de capital afin de poursuivre le développement de votre SCPI à travers des investissements en murs de commerces de centres villes qualitatifs.



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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2015			Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
		BRUT	Amort Prov	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F I M M O B I L I S E	Immobilisations Incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
	Terrains et constructions locatives	52 824 247		52 824 247	43 555 247
	Immobilisations en cours	173 850		173 850	13 840
	Agencements aménagements				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations Financières				
	Fonds de roulement	18 435		18 435	11 827
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		53 016 532		53 016 532	43 580 914
A C T I F F I N A N C I E R E	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	276 003		276 003	156 504
	Créances douteuses	60 813	42 294	18 519	16 439
	Locataires charges à rembourser	113 873		113 873	120 041
	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	32 553		32 553	9 294
	Associés				
	Gérant				
	Autres créances	543		543	8 555
	Appels de fonds syndics				
Trésorerie					
Valeurs mobilières & certificats de dépôt	1 000 000		1 000 000		
Disponibilités	1 839 076		1 839 076	193 641	
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance					
Produits constatés d'avance					
TOTAL		3 322 861	42 294	3 280 567	504 473
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 265 192	69 535	1 195 657	1 265 192
TOTAL GENERAL		57 604 585	111 829	57 492 756	45 350 579

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
C	Capital social	28 905 600	21 588 200
A	Primes d'émission	7 664 410	5 286 255
P	Réserve indisponible		
I			
T	Prélèvement sur primes d'émission	-7 078 599	-5 283 891
A	Ecarts sur remboursement de parts		
U			
X	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		
P			
R	Report à nouveau	775 109	575 907
O			
P	Résultat de l'exercice	1 287 662	974 844
R	Résultat de l'exercice n-1		
E	Acomptes sur distribution de l'exercice n-1		
S	Acomptes sur distribution de l'exercice n	-1 011 051	-775 642
TOTAL		30 543 130	22 365 673
	Provisions pour risques		
	Provisions pour grosses réparations	89 791	66 171
TOTAL		89 791	66 171
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	24 969 162	21 597 816
	Dettes financières (dépôts de garantie)	763 078	565 186
D			
	Dettes d'exploitation		
E	Clients créditeurs	244 167	123 800
	Clients avances sur charges	105 057	102 292
T	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	196 726	59 883
	Dettes fiscales et sociales	50 091	33 671
T	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 486	
	Associés - dividendes à payer	438 493	344 312
E	Associés - dividendes bloqués	1 485	
	Créditeurs divers	2 617	2 617
S	Autres dettes diverses	75 464	50 768
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	12 010	38 392
TOTAL		26 859 835	22 918 736
TOTAL GENERAL		57 492 756	45 350 579

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

ETAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE-1, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	52 824 247	54 822 000	43 555 247	44 630 000
Immobilisations en cours	173 850		13 840	13 840
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	89 791		66 171	
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 52 908 306	= 54 822 000	= 43 502 916	= 44 643 840
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	18 435	18 435	11 827	11 827
Créances				
Locataires et comptes rattachés	276 003	276 003	156 504	156 504
Locataires douteux	60 813	60 813	32 195	32 195
Autres créances	146 786	146 786	137 890	137 890
Provisions pour dépréciation des créances	- 42 294	- 42 294	- 15 756	- 15 756
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 000 182	1 000 182		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 839 076	1 839 076	193 641	193 641
Provisions générales pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 25 732 240	- 25 732 240	- 22 163 002	- 22 163 002
Dettes d'exploitation	- 1 115 586	- 1 115 586	- 717 342	- 717 342
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= -23 548 824	= -23 548 824	= -22 364 044	= -22 364 044
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 195 657		1 265 192	1 265 192
Produits constatés d'avance	- 12 010	- 12 010	- 38 392	- 38 392
TOTAL III	= 1 183 647	= -12 010	= 1 226 801	= 1 226 801
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 30 543 130	=	= 22 365 673	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 31 261 167	=	= 23 506 597

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En Euros</i>	Situation 31/12/2014	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/2015
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
<u>Capital</u>				
Capital souscrit	21 588 200		7 317 400	28 905 600
Capital en cours de souscription				
<u>Primes d'émission</u>				
Primes d'émission	5 286 255		2 378 155	7 664 410
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-5 283 891		-1 794 708	-7 078 599
<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>	575 907	199 202		775 109
<u>Résultat de l'exercice</u>				
Résultat de l'exercice n-1	974 844	-974 844		0
Résultat de l'exercice			1 287 662	1 287 662
Acomptes sur distribution n-1	-775 642	775 642		
Acomptes sur distribution			-1 011 051	-1 011 051
TOTAL GENERAL	22 365 673	- 0	8 177 458	30 543 130

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)		Exercice N, clos le 31-déc.-15	Exercice N-1, clos le 31-déc-14
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers		2 546 565	2 009 439
Charges facturées		229 950	222 892
<u>Produits annexes</u>			
Frais de gérance et indemnités		24 402	17 095
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux		6 631	
<u>Autres produits d'exploitation</u>			
Reprises d'amortissements d'exploitation			
Reprises de provisions d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses		12 498	
Provisions pour grosses réparations		56 798	53 920
Provisions pour risques et charges			
Transfert de charges d'exploitation		1 794 708	1 928 816
Autres produits		4	2
Total des produits d'exploitation		4 671 557	4 232 165
<u>Produits financiers</u>			
Produits financiers		3 896	8 227
Reprises de provisions sur charges financières			
Total des produits financiers		3 896	8 227
<u>Produits exceptionnels</u>			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
Total des produits exceptionnels			
TOTAL DES PRODUITS		4 675 453	4 240 391
Solde débiteur = perte			

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31-déc.-15	Exercice N-1, clos le 31-déc-14
<u>Charges immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	229 950	222 892
Charges d'entretien du patrimoine locatif	47 648	37 650
Grosses réparations	56 798	53 920
Autres charges immobilières	50 652	30 168
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
Rémunération de la société de gestion	256 845	202 415
Commission de souscription	969 556	798 890
Frais d'acquisitions	825 153	1 129 927
Diverses charges d'exploitation	128 920	116 523
Dotation aux amortissements d'exploitation	69 535	65 415
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	39 036	15 756
Provisions pour grosses réparations	80 418	62 720
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	1 508	1 657
Total des charges d'exploitation	2 756 018	2 737 933
<u>Charges financières</u>		
Charges financières diverses	631 774	527 615
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	631 774	527 615
<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	3 387 792	3 265 548
Solde créditeur = bénéfice	1 287 662	974 844
Total général	4 675 453	4 240 391

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 & 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 2015, seuls les deux derniers actifs acquis après le 15 octobre 2015 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield (soit 6,2 % 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 (52 824 247 €) ;
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (173 850 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 18 435 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2015, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 276 003 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 60 813 €, provisionnés à hauteur de 42 294 €. 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 113 873 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 105 057 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles,

- des créances fiscales, soit 32 553 € correspondant pour l'essentiel à la TVA sur factures à établir pour 24 952 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 7 262 €.

- **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 compte tenu du niveau insuffisant de cette dernière (soit un solde de 1 265 192 €) ;
- diminuée des amortissements (sur 20 ans) pratiqués sur ces charges à répartir au titre de l'exercice (69 535 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) : 1 000 182 €
- Disponibilités en banque : 1 839 076 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

- **Dettes financières :** **25 666 500 €**
 Dettes bancaires 24 903 422 €
 Dépôts de garantie 763 078 €
- **Dettes d'exploitation :** **1 115 586 €**
 Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 244 167 €
 Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 105 057 €
 Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 43 570,57 €) 196 726 €
 Dettes fiscales et sociales 50 091 €
 Dettes sur immobilisations et comptes rattachés 1 486 €
 Dividendes du 4^{ème} trimestre 438 493 €
 Dividendes bloqués 1 485 €
 Crédoeurs divers 2 617 €
 Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 75 464 €

- **Prélèvements sur prime d'émission**

Les mouvements 2015 sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>en Euros</i>	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à fin 31/12/2014	2 364	
Primes d'émission 2015 (augmentation de capital)	2 378 155	
Ecart sur remboursements de parts 2015		
Frais d'achats 2015		825 153
Commission de souscription 2015		969 556
Solde de la prime d'émission au 31/12/15	585 811	

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à :		1 287 662 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-	572 583 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à :	-	438 468 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :		276 611 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/14	Entrées	Sorties	31/12/15
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	43 555 247	9 269 000	0	52 824 247
Immobilisations en cours	13 840	629 270	469 260	173 850
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	11 827	7 540	933	18 435
	43 580 914	9 905 810	470 192	53 016 532

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives				
Agencements				
Créances				
Créances douteuses	15 756	39 036	12 498	42 294
Provisions				
Pour risques				
Pour charges				
Pour gros entretiens	66 171	80 418	56 798	89 791
	81 927	119 454	69 297	132 085

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	2 546 565 €
- les charges et taxes refacturées :	229 950 €
- les produits annexes :	31 033 €
- les produits financiers :	3 896 €

Les produits annexes correspondent principalement à des indemnités et droits facturés sur l'exercice et 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 :	229 950 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	108 372 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	121 578 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	47 648 €
- les gros travaux et réparations :	56 798 €
- le poste « autres charges immobilières » :	50 652 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	48 160 €
- <i>dont assurances :</i>	2 492 €

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 2015 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 256 845 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine s'établissent au titre de l'exercice 2015 à :

- frais de souscription :	969 556 €
- frais d'acquisition du patrimoine :	825 153 €

Ces frais sont inscrits en produits sous la rubrique « transferts de charges ». La quote-part ayant pu être déduite de la prime d'émission (7 664 410 € en solde cumulé depuis la constitution de la SCPI) est neutre dans la constitution du résultat de la Société. Le solde est inscrit en charges à répartir sur plusieurs exercices pour être amorti. La charge d'amortissement pour l'exercice 2015 s'élève à 69 535 € (cf. ci-dessus).

Les diverses charges d'exploitation, soit 128 920 €, sont constituées :

- des frais annuels d'expertise de Cushman & Wakefield (23 025 €),
- des honoraires des Commissaires aux Comptes (19 403 €),
- des honoraires dépositaires (17 720 €),
- et des honoraires divers (10 279 €),
- de la TVA non récupérable (12 997 €),
- des jetons de présence (4 500 €),
- de frais bancaires (12 966 €),
- des frais d'actes et contentieux (12 982 €),
- des frais divers (5 021 €).

Depuis le 1^{er} janvier 2010, 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 %). La charge correspondante s'établit à 10 027 € en 2015.

- **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 80 418 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 56 798 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;
- les dotations pour créances douteuses s'élèvent à 39 036 € ;
- une dotation aux amortissements de frais d'acquisition des immeubles non imputés sur la prime d'émission s'élève à 69 535 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 1 508 € et correspond principalement à une redevance AMF pour 1 650 €.

- **Charges financières**

Ce poste correspond aux intérêts d'emprunts bancaires pour 631 549 €.

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2015, votre SCPI est engagée afin d'acquérir les murs d'une boutique située rue Gasparin à Lyon (2^{ème}) pour 1,1 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 2015

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'information détaillée des valeurs vénales, 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 2015</i>			<i>Au 31 décembre 2014</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	52 824 247	54 822 000	1 997 753	43 555 247	44 630 000	1 074 753
TOTAL	52 824 247	54 822 000	1 997 753	43 555 247	44 630 000	1 074 753

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	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	103 788	1 703 788
VINCENNES	94300	2 rue de Strasbourg	Barclays Bank/ Agence bancaire	145	17/10/2011	800 000	55 649	855 649
BEAUVAIS	60000	45 rue d'Agincourt	Thomas Cook/ Agence de voyage	37	09/11/2011	161 235	19 486	180 721
EPERNAY	51200	6 rue Jean Pierrot	Thomas Cook/ Agence de voyage	74	09/11/2011	94 054	12 188	106 242
VIENNE	38200	16 rue Clémentine	Thomas Cook/ Agence de voyage	82	09/11/2011	290 396	33 059	323 455
PARIS	75016	27-29 rue de Passy	Sandro France/ Prêt-à-porter	70	09/11/2011	915 229	101 500	1 016 729
VERSAILLES	78000	58 rue de la Paroisse	Sandro France/ Prêt-à-porter	58	09/11/2011	486 123	55 105	541 228
EVRY	91080	6 Allée des Champs Elysées	Sergic Paris Sud/ Agence immobilière	235	20/12/2011	540 000	58 272	598 272
BETHUNE	62400	41 rue du Pot d'Etain	FC Ligne/ Prêt-à-porter	201	23/12/2011	285 000	45 493	330 493
ANGERS	49000	84 avenue Montaigne	Picard Surgelés/ Vente de produits congelés	322	28/12/2011	700 000	48 292	748 292
LE HAVRE	76600	7/9 rue Robert Villeherve-Havre	SARL Rose/ Maroquinerie	209	26/01/2012	425 000	53 726	478 726
PARIS	75012	203 avenue Daumesnil	Anne Paul Rodier/ Prêt-à-porter	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/ Vente de bijoux et accessoires	37	29/02/2012	225 000	27 330	252 330
PARIS	75005	64 rue Mouffetard	JAFFRAY Christian/ Vente de bijoux fantaisies	12	15/03/2012	211 208	729	211 937
LILLE	59000	45 rue de la Clef	L'atelier Amelot/ Vente de textiles imprimés	48	15/03/2012	600 000	2 070	602 070
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	MADAME THI KIEU AI HA/ Beauté & Santé	19	15/03/2012	160 000	552	160 552
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	Le Bar à Café/ Restauration	23	15/03/2012	322 800	1 114	323 914
PARIS	75007	51 rue Cler	S. SAMAD/ Maroquinerie Libre	54	15/03/2012	545 229	1 883	547 112
PARIS	75007	161 rue de Grenelle	M. Mme BELGASMI/ Vente de produits culturels	31	15/03/2012	213 440	736	214 176
PARIS	75008	29 rue de Ponthieu	Ya'l Beauty Sarl/ Beauté & Santé	72	15/03/2012	612 940	2 116	615 056
BRUXELLES	1020	Rue Marie-Christine 216	Vision Centers/ Opticien	268	30/03/2012	450 000	88 575	538 575
PARIS	75007	50 rue de l'Université	Farrow & ball/ Peinture - décoration	177	11/04/2012	1 800 000	115 259	1 915 259
BRUXELLES	01070	Place de la Vaillance 1	Multipharma/ Pharmacie	93	24/04/2012	460 000	89 023	549 023
PARIS	75006	46 boulevard Saint-Michel	Sorbone Cuir/ Maroquinerie - bagagerie	93	26/04/2012	686 000	74 048	760 048
NIVELLES	01400	Rue de Namur 48	SANSPOUX Véronique/ Vente d'articles cadeaux & décoration	124	16/05/2012	400 000	71 324	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	63 744	1 013 744
BRUXELLES	1083	Avenue de Jette, 235	Adecco/ Agence d'interim	153	01/06/2012	370 000	53 457	423 457
LENS	62300	34 Boulevard Basly	SARL Meloul/ Prêt-à-porter mixe	280	29/06/2012	560 000	67 405	627 405
HONFLEUR	14600	4 rue des Logettes	Société Générale/ Agence bancaire	217	29/06/2012	550 000	38 448	588 448
ANTIBES	06160	34 rue James Close	Souleiado/ Prêt-à-porter	37	14/09/2012	645 000	64 725	709 725
DOUAI	59500	24 Place d'Armes - 15 Rue de Paris	Parfumerie Douglas France/ Parfumerie, cosmétiques Libre	318 32	25/09/2012 25/09/2012	760 000	81 251	841 251
MONS	7000	Grand Rue, 27	Libre	90	09/11/2012	980 000	159 215	1 139 215
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstael 1/3	Multipharma/ Pharmacie	95	17/12/2012	240 000	52 600	292 600
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	Pharmacie LAURE/ Pharmacie	91	27/12/2012	235 000	21 460	256 460
MARSEILLE	13008	137 rue Jean mermoz	ISOA 66 (l'Epicerie Maison Gourmande)/ Epicerie fine	52	27/12/2012	250 000	43 872	293 872
LA ROCHELLE	17000	60 rue des Merciers	BB Love (Esprit Enfants)/ Prêt-à-porter	139	28/12/2012	420 000	48 551	468 551

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
Le Touquet Paris Plage	62520	37 Rue Saint Jean	Insolite FM/ Prêt-à-porter	142	18/01/2013	490 000	67 743	557 743
ROUEN	76000	6 Rue de l'hôpital	Sté LMB (Jean Louis David)/ Salon de coiffure	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/ Parfumerie, cosmétiques	212	08/02/2013	290 000	42 121	332 121
BORDEAUX	33000	149 Rue Sainte Catherine	SARL Seventy/ Prêt-à-porter	204	26/03/2013	850 000	97 781	947 781
RENNES	35000	1 Place Sainte Anne / 9 Rue de la Motte Fablet	Subway/ Restauration rapide	74	28/03/2013	510 000	56 580	566 580
TOULOUSE	31000	8 Rue d'Alsace Lorraine	MAIF/ Agence d'assurance	198	28/03/2013	1 444 645	126 498	1 571 143
VICHY	03200	31/31b Rue Georges Clémenceau	SA Maisons du monde/ Ameublement	524	28/03/2013	1 154 948	103 135	1 258 083
PARIS	75006	145 Bld Raspail	ASSAS Immobilier/ Agence immobilière	14	15/05/2013	400 000	38 598	438 598
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/179-191 Rue du gros horloge	Micromania/ Jeux vidéos	111	20/06/2013	3 125 000	200 992	3 325 992
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/179-191 Rue du gros horloge	Jules/ Prêt-à-porter	101	20/06/2013			
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/179-191 Rue du gros horloge	Jules/ Prêt-à-porter	244	20/06/2013			
PARIS	75015	112 Rue Saint Charles	Daucourt/ Brasserie	201	04/07/2013	975 000	88 265	1 063 265
PARIS	75017	103 Rue de Prony	Ouya'S Coffee/ Restauration rapide	90	27/09/2013	645 000	75 938	720 938
RENNES	35000	5 Rue Le Bastard	SARL MCC/ Prêt-à-porter femme	77	11/10/2013	675 000	73 680	748 680
CLICHY	92110	6 Place de la République	Café de la Place/ Restauration rapide	163	06/11/2013	500 000	55 152	555 152
SAINT NAZAIRE	44600	57 Rue Albert de Mun	Libre	210	07/03/2014	240 000	33 872	273 872
PARIS	75019	106, Rue de Meaux	BENAMRAM Jean/ Vêtements enfant	124	11/03/2014	580 000	63 331	643 331
PARIS	75018	1, Place Jacques Froment	A.T./ Restauration	89	26/03/2014	300 000	36 366	336 366
PARIS	75017	134, Rue de Courcelles	Comptoir Français de la Chemise/ Prêt-à-porter	150	10/06/2014	2 300 000	156 600	2 456 600
BOURGES	18000	7 Rue du Commerce	Yves Rocher/ Cosmétiques	24	01/07/2014	320 000	53 650	373 650
			Cinq sur cinq/ Téléphonie Internet	173	01/07/2014			
PARIS	75008	63, Bd Malesherbes	Galeries Malesherbes/ Art de la table et décoration	67	28/08/2014	295 000	57 757	352 757
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	Art France/ Galerie d'art	111	30/09/2014	7 100 000	467 284	7 567 284
			Art & Confrontation/ Galerie d'art	93	30/09/2014			
			Galerie Regency/ Galerie d'art	151	30/09/2014			
			Garlerie des arts/ Galerie d'art	33	30/09/2014			
			Libre/ Bureaux	164	30/09/2014			
RENNES	35000	1 Rue de Montfort et 2 Rue du Chapitre	Champagne/ Restauration	123	15/10/2014	320 000	46 700	366 700
CARCASSONNE	11000	29 rue Georges Clémenceau	SA HSBC France/ Agence bancaire	203	06/11/2014	367 000	58 258	425 258
BEAUSOLEIL	06240	19 bis bld de la République	Pro.ge.di/ Agence immobilière	50	27/11/2014	240 000	36 967	276 967
PARIS	75018	8 rue des trois frères	Le Carrousel/ Restauration	120	17/12/2014	900 000	91 800	991 800
AVIGNON	84000	14 rue des Marchands	M.LEVEQUE Thomas/ Vente de chaussures	17	28/01/2015	228 000	20 570	248 570
PARIS	75009	25 bld de Rochechouart	Bred Banque Populaire/ Agence bancaire	84	27/05/2015	543 000	58 500	601 500
PARIS	75009	20 rue Cadet	EUURL Lesoin/ Magasin d'alimentation	46	07/09/2015	575 000	41 950	616 950
PARIS	75016	201 avenue de Versailles	SARL NBL/ Prêt-à-porter mixte	82	25/09/2015	570 000	75 600	645 600
LYON	69002	35 rue du Président Edouard Herriot	McDonald's France/ Restauration rapide	531	29/09/2015	4 050 000	295 150	4 345 150
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	SAS Ets Zilli/ Prêt-à-porter mixte	81	08/10/2015	2 700 000	330 608	3 030 608
PARIS	75018	31 rue Vauvenargues-191 rue Championnet	Société Gos/ Pharmacie	74	22/12/2015	603 000	43 200	646 200
TOTAL GENERAL				9 783		52 824 247	4 807 001	57 631 248

(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 2015.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises : le 29 janvier 2015, le 3 mars 2015, le 21 mai 2015, le 13 octobre 2015 et le 9 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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 2015 et les perspectives 2016.

A l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Après 4 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 2015 de 1 287 661,51 € (soit 10,70 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 1 011 050,70 € (soit 8,40 € par part ayant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2015). Il porte le rendement de la part sur le dernier prix acquéreur moyen à 3,17 %. 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.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 89 790,62 € au 31 décembre 2015 compte tenu des travaux effectués en 2015.

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 2015)

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 2015, 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 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 les rapports des experts indépendants, nommés 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 7 avril 2016

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 2015)

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’attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES 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 2015, un montant de € 969 555,50 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 2015, votre société a comptabilisé en charges un montant de € 256 845,37 hors taxes.

- 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.

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

A ce titre, votre société n'a enregistré aucun honoraire sur les cessions intervenues en 2015.

Paris La Défense, le 7 avril 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 MAI 2016

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 2015 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 2015 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit

- Résultat de l'exercice 2015	1 287 661,51 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs	<u>775 108,72 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	2 062 770,23 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 1 011 050,70 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 1 051 719,53 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2015 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 2015, à savoir :

- valeur comptable : 30 543 130,35 €, soit 211,33 € par part ;
- valeur de réalisation : 31 435 016,68 €, soit 217,50 € par part ;
- valeur de reconstitution : 39 117 588,53 €, soit 270,66 € par part.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 60 000 000 € 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 2016.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, la Société FIMAX représentée par Monsieur Stéphane VILMIN et Madame Christine REMACLE, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- Madame Christine REMACLE - VILAIN
- 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 deux 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 2018.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 5 000 € pour l'année 2016, 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