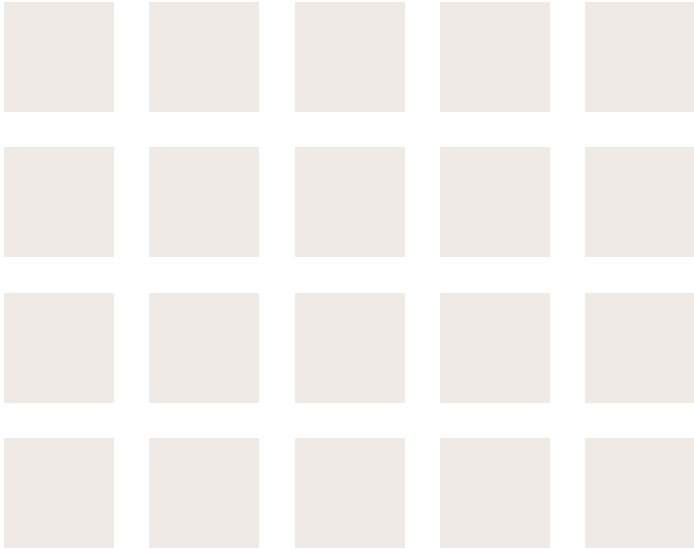




Amundi Immobilier



Reximmo Patrimoine 2



Rapport annuel 2014



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2014	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	11
Situation des investissements au 31 décembre 2014	13
Comptes annuels au 31 décembre 2014	14
Règles et méthodes comptables	17
Compléments d'informations	18
Rapport général du Conseil de Surveillance	21
Rapports général et spécial des Commissaires aux comptes	22
Texte des résolutions	24
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	26

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2014

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT Olivier TOUSSAINT Renaud CHAUMIER Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance REXIMMO Patrimoine 2

Président	Jocelyne GROSSIN-PETIT
Membres	AMUNDI IMMOBILIER, représentée par Nicolas SIMON AMUNDI GROUP, représentée par Yves PERRIER Alain KUENTZ AMUNDI, représentée par Yves PERRIER AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS, représentée par Laurent GUILLET Aristide LE SAOUTER

Commissaires aux comptes

Titulaire	AUDITEURS ET CONSEIL ASSOCIÉS KPMG SA
Suppléant	KPMG AUDIT FS I AEG FINANCES – AUDIT EXPERTISE GESTION

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

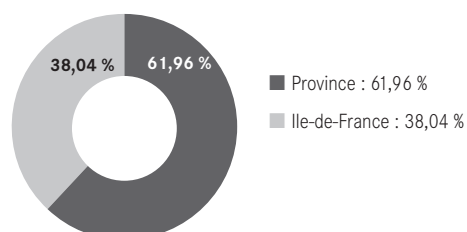
Chiffres clés

au 31 décembre 2014

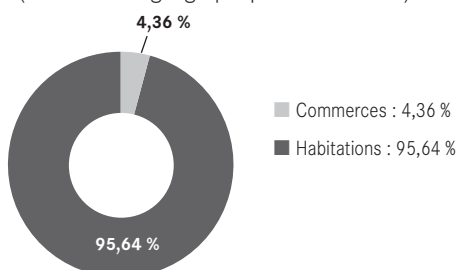
Date de création	2011
Nombre de parts	4 932
Valeur de réalisation	19 059 387 €
Nombre d'associés	952
Nombre d'immeubles	9
Surface du patrimoine	4 839 m²
Nombre de locataires	59
Taux d'occupation annuel moyen	N/A
Résultat par part	- 5,54 €
Dividende par part	0,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	- 10,22 €

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



Rapport de la Société de Gestion

Madame, monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier et résidentiel en 2014 et les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de Reximmo Patrimoine 2.

Le contexte macro-économique

Début d'une reprise économique dans un contexte compliqué

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 0,8 % en 2014, contre - 0,4 % en 2013. Cette augmentation est principalement due à l'amélioration de la confiance dans les secteurs de l'industrie et de la construction. La brutale chute de l'euro face au dollar a également participé à cette reprise en accélérant les exportations. Les perspectives de croissance pour 2015 sont plutôt stables dans un contexte de taux très bas qui devrait faciliter le crédit et ainsi participer à la reprise de la zone euro.

Dans le sillage de la zone euro, l'économie française a progressé également avec une croissance de 0,4 %, proche de celle de 2013, et ce malgré un taux de chômage autour de 10 % à fin 2014.

Après deux premiers trimestres de stagnation, le PIB français a augmenté de 0,3 % au troisième trimestre, puis de 0,1 % au dernier trimestre. Ce regain de forme de fin d'année a été soutenu par une forte demande intérieure et un commerce extérieur en progrès. D'une part, les dépenses de consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont augmenté (essentiellement grâce à la baisse du prix du pétrole) et, d'autre part, la dépréciation de l'euro a permis une accélération de 3 % des exportations au second semestre par rapport au premier semestre.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de l'acquisition

Maintien des ventes des logements anciens en 2014, accompagné d'une baisse des prix

Après avoir accusé un recul des ventes de 12 % entre 2011 et 2012, puis un regain d'environ 2 % en 2013, les ventes dans l'ancien se stabilisent en 2014. Contrairement à ce que la conjoncture difficile aurait pu laisser envisager, le niveau des ventes a assez bien résisté en accusant un léger repli de 2,5 %, soit 700 000 unités vendues contre 718 000 l'année précédente.

La demande sur le marché bénéficie de l'effet "valeur refuge", ainsi que des besoins des particuliers de préparer leur retraite et de l'opportunité de taux de crédit très bas. Les ménages "secondo-accédants" tirent le marché, tandis que les "primo-accédants", dans un contexte économique agité, s'engagent plus difficilement dans les projets d'acquisition (faible apport, prix des biens peu compatibles avec leur capacité d'endettement...).

Dans le neuf, la baisse des ventes se poursuit, les prix se maintiennent.

Le niveau de ventes dans le neuf a de nouveau baissé en 2014.

Les ventes promoteurs ont reculé de 7 % en 2014, soit une baisse cumulée de 32 % depuis 2007. Les ventes hors promoteurs ont diminué de 4 % cette année, soit une baisse cumulée historiquement basse depuis 2007 de 44 %. La demande investisseurs est clairement en retrait (dispositif Duflot, imposition sur les plus-values immobilières...) et le poids de ces derniers s'est réduit à 40 % en 2014 contre 60 % en 2009-2010. La demande des ménages résiste mieux même si elle est affectée par le niveau élevé du chômage, les contraintes sur le prêt à taux zéro, le niveau élevé des prix et le poids des normes (énergie, environnement, handicapés...).

Cette baisse des ventes n'encourage pas la construction : les mises en chantiers ont reculé de 10 % en 2014 et les demandes de permis de construire de 12 %. Toutefois, malgré le stock de logements encore élevé, les prix sont restés stables en 2014.

Le marché de la location

Le marché locatif privé se caractérise par une saisonnalité de l'activité : environ 55 % des contrats sont signés de juin à octobre contre 30 % durant les premiers mois de l'année. En 2014, l'activité n'a décollé que difficilement, et ce n'est qu'à l'arrivée de l'automne que le marché a commencé à se redresser.

La conjoncture économique difficile se fait clairement ressentir sur le marché locatif. Les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place, c'est la première fois en 10 ans que l'on peut constater un décrochage des loyers par rapport à l'inflation (0,5 % en 2014). Cette tendance touche toutes les régions, y compris l'Île-de-France et Paris, mais la baisse est plus marquée en province et dans les petites et moyennes villes où le stock de biens à louer est important, mettant une pression à la baisse sur les loyers.

Après deux années consécutives de baisse, le taux de mobilité a augmenté cette année (27 % en 2014 contre 26 % en 2013), du fait d'une hausse de la demande et d'un soutien des pouvoirs publics. C'est en Auvergne, en Bourgogne et en Franche-Comté que la mobilité a le plus sensiblement augmenté (de 4 % et plus), tandis qu'en Île-de-France et en région Rhône-Alpes elle recule toujours.

Les perspectives 2015

Les tendances du marché entamées en 2014 devraient se poursuivre, à un rythme lent, en 2015. Les mêmes facteurs positifs et négatifs vont continuer à jouer. Ce mouvement risque d'ailleurs de se poursuivre en 2016-2017. Un scénario d'effondrement de la demande de logements semble peu probable. Rappelons notamment que les prix ne sont que modérément surévalués (15 % environ), que la demande reste solide (achats dans l'ancien, notamment de la part des secondo-accédants) et que les banques ne resserrent pas significativement les conditions de crédits.

Les taux de crédit habitat devraient se stabiliser, voire remonter très légèrement.

Les nouvelles mesures de soutien au logement neuf devraient interrompre la baisse des ventes dans le neuf (promoteurs) et permettre une légère reprise en 2015. Ces mesures n'auront toutefois qu'un effet limité.

Sur le marché locatif, le montant des loyers pour 2015 s'oriente vers une stagnation.

Résumé de l'activité de la SCPI Reximmo Patrimoine 2

L'acquisition de l'immeuble à Meaux en milieu d'année 2014, clôture la phase d'investissement de Reximmo Patrimoine 2.

6 immeubles ont été livrés en 2014 soit 78 lots. Sur ce total, 59 lots sont déjà loués au 31 décembre 2014.

Les perspectives 2015 de la SCPI Reximmo Patrimoine 2

Les dernières livraisons de Bayonne et de Meaux sont prévues courant 2015. Fin 2015, la totalité des lots de votre SCPI sera proposée à la location.

Aucune distribution, n'est prévue pour cet exercice.

Sources : INSEE, Crédit Agricole SA, Clameur

Les comptes de Reximmo Patrimoine 2

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b - a) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾		170 251	
Produits financiers ⁽²⁾	30 940	4 792	- 85 %
Sous-total	30 940	175 043	
Charges immobilières ⁽³⁾		- 28 106	
Frais généraux	- 71 093	- 159 841	125 %
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾		- 8 669	
Provisions pour charges non récupérables		- 7 153	
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel		1 422	
RÉSULTAT COMPTABLE	- 40 153	- 27 304	- 32 %
Résultat comptable par part	- 8,14	- 5,54	- 32 %
Dividendes par part sur Non-Optant			
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	- 4,68	- 10,22	118 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative

(2) produits de la rémunération des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

Les produits

(en euros)	2013	2014
Produits de l'activité immobilière		170 251
Produits financiers	30 940	4 792
Total	30 940	175 043

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier de Reximmo Patrimoine 2 est non significatif en 2014 ⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation financier exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2014, 19 lots sont vacants (dont 16 appartements et 3 commerces).

Manque à gagner : les manques à gagner seront précisés lorsque la SCPI sera en phase de pleine exploitation.

Les baux 2014

En 2014, 68 baux ont été signés.

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

Charges immobilières (en €)	2013	2014
Entretiens et réparations		- 353
Assurances		- 839
Honoraires		- 1 728
Impôts et taxes		- 25 086
Autres		- 99
Total	0	- 28 106

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Frais généraux

Frais de gestion (en €)	2013 (a)	2014 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion		- 20 351	
Honoraires commissaires aux comptes	- 6 342	- 13 605	115 %
Frais divers de gestion	- 64 751	- 125 885	94 %
Total	- 71 093	- 159 841	125 %

Les frais généraux comportent :

- la rémunération de la société de gestion qui se rémunère à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et produits financiers encaissés.
- Les honoraires des commissaires aux comptes pour 13 605 €.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 125 885 €. Ces dépenses sont principalement constituées des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales pour 51 843 €, d'honoraires de commercialisation pour 25 594 €.

Les contentieux locatifs

Les créances douteuses se décomposent comme suit :

Provision pour créances douteuses au 01/01/2014	0
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	- 8 670
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	0
Provision pour créances douteuses au 31/12/2014	- 8 670
Variation provision	- 8 670
Variation nette des douteux	- 8 670

La dotation aux provisions douteuses concerne essentiellement l'actif de Meaux.

Rapport de la Société de Gestion

Les résultats

Les résultats (en €)	31/12/2013	31/12/2014
Résultat comptable	- 40 153	- 27 304
Résultat comptable par part	- 8,14	- 5,54

La distribution

La distribution courante de 2014

La SCPI n'a pas versé de dividende au cours de l'exercice.

Distribution prévisionnelle 2015

Les dernières livraisons de Bayonne et de Meaux sont prévues courant 2015. Aucun acompte de distribution, n'est prévu pour cet exercice en 2015.

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2014 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de REXIMMO PATRIMOINE 2. Selon l'expertise, la valeur des immeubles achevés s'élève à 18 670 000 € hors droit fin 2014, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 20 202 061,39 €.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 18 327 722,72 € hors droits et à 19 591 722,72 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2014 de 19 059 387,05 € soit 3 864,43 € par part.

(en €)	Réel 2013	Réel 2014	Évolution 2013/2014
Valeur de réalisation	20 453 336,62	19 059 387,05	- 7 %

Le marché des parts

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire en 2014.

3 parts en attente de cession au 31/12/14 soit 0,06 % de la capitalisation.

Il n'y a pas eu d'échange de gré à gré en 2014.

Performance

Performance non significative, la nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles. (cf. IEIF)

Acquisitions

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerces	Nombre de parking	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM(*) (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison	Promoteur
7 à 13 rue Martimprey 77100 MEAUX	2	0	2	143	841 091	20/05/2014	4 ^e trimestre 2015	CIR

(*) Acte en main.

La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2015

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

Fiscalité des revenus

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 15,5 %.

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux sus-cités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Fiscalité des associés non-résidents

Revenus fonciers

Pour les associés non-résidents, une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹ est nécessaire. L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits. Les revenus perçus par les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents français quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents. Le taux applicable est de 19 % pour les associés non-résidents, et de 75 % pour ceux domiciliés fiscalement dans un ETNC. Les plus-values réalisées par les non-résidents (sauf résidents ETNC) sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Spécificités du dispositif d'imposition Malraux

Créée en 2011, la SCPI Reximmo Patrimoine 2 permet aux associés de bénéficier du dispositif Malraux. Connu sous le nom de Loi Malraux nouveau régime, ce dispositif concerne les opérations de restauration immobilière (pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée après le 31/12/2008) dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location.

Dans le cadre de la défiscalisation en loi Malraux, les associés personnes physiques peuvent, dès l'année de souscription, bénéficier d'une réduction d'impôt. Les dépenses de restauration donnent en effet droit à une réduction d'impôt de 27 % ou 36 % (selon le secteur où sont situés les immeubles - les dépenses éligibles ayant été engagées avant le 31/10/11) des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € et sous condition de conservation des parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI, qui doit prendre l'engagement de louer les immeubles pour la même durée.

Fiscalité pour une part ⁽¹⁾ (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
- 5,54	0	17,57	16,60	0,97

(1) Nombre de part en jouissance après une année entière

1 Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.

2 Ce taux d'imposition devrait faire l'objet d'un ajustement dans une prochaine loi de finances.

Rapport de la Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2.

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour REXIMMO PATRIMOINE 2, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 9 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de une part.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et éventuellement un Vice-président et un secrétaire.

Les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance sont précisés et complétés un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

II – Contrôle interne

Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1^{er} août 2003, confie au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité - Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité - Déontologie (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en oeuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

III – Gestion des risques

Dispositif de gestion des risques

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

Profil de risque

Risque de Marché :

a. Risque immobilier

- Type de stratégie immobilière : conformément aux dispositions de la loi "Malraux" le patrimoine est composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation et de commerces en rez-de-chaussée à restaurer, situés dans un quartier ancien dégradé, en secteur sauvegardé ou dans les "zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager" (ZPPAUP) acquis en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR). Une fois livrés, ces logements sont loués non meublés à usage de résidence principale des locataires pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine. Les immeubles seront cédés dans les délais correspondants à la durée statutaire de la société, fixée à quinze années à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris.

La performance globale du fonds à terme sera fortement liée à la valeur de cession des actifs, alors que la valeur du patrimoine est en baisse de 6,65 % en 2014.

- Risque sur l'investissement de la collecte : la collecte a été investie dans les délais imposés par la réglementation fiscale "Malraux". Six immeubles ont été livrés en 2014. La livraison des trois immeubles restants est prévue en 2015, dans les délais requis.
- Risque locatif : la mise en location des immeubles livrés en 2014 est en cours. A ce jour aucune difficulté n'est constatée.
- Diversification des risques immobiliers : la diversification des risques est correcte au vu de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 19,06 M€).
- Granularité :
 - nombre d'actifs : 9 immeubles,
 - poids du plus gros actif : 34 % de la valeur du patrimoine.

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) :

- 61,96 % en centre-ville de province, ce qui correspond à l'essentiel de l'offre de bien de type "Malraux". Ces immeubles sont situés dans des agglomérations de plus de 90 000 habitants,
- 38,04 % en Ile-de-France (2 immeubles à Meaux).

• Concentration sectorielle : 95,6 % résidentiel avec 4,40 % de commerces en pied d'immeuble, ce qui est conforme à la stratégie d'investissement.

b. Risque de taux / change

- Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.
- Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

Risque de crédit et de contrepartie :

- Ce risque se concentre principalement sur les locataires, alors que les immeubles sont livrés.
- Les dotations aux provisions pour créances douteuses correspondent à 5,09 % des loyers quittancés en 2014.

Risque de liquidité :

- La liquidité des parts est très limitée car elle n'est pas garantie, et est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. Il n'y a pas eu de marché secondaire ni d'échange de gré à gré sur ce produit en 2014. 3 parts (0,06 % des parts) sont en attente de cession au 31/12/2014.
- Le remboursement des parts à l'échéance sera assuré par la cession des actifs. L'anticipation de la capacité à céder les actifs à l'échéance fait partie des critères de sélection des investissements.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

Levier :

- Le fonds n'a pas recours à l'endettement.
- Indicateurs de levier "AIFM" :
 - Indicateur de levier selon la méthode brute : 96 %,
 - Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 100 %.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en oeuvre si nécessaire.

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Rapport de la Société de Gestion

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général – critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux – énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être – l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (Octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de

Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (13 membres en 2013). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. L'émergence d'une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

La SCPI s'est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR). En conséquence lors des travaux de rénovation initiaux, elle demande via son descriptif technique au promoteur de veiller à respecter les règles suivantes :

- favoriser l'efficacité énergétique du bâtiment en utilisant des matériaux performants énergétiquement,
- exercer une gestion raisonnée des déchets de chantier,
- favoriser les techniques de construction et les équipements les plus respectueux de l'environnement : énergie consommée et produite, consommation d'eau, gestion de l'eau et des déchets,
- privilégier les approvisionnements de matière première et les achats d'équipements dont la traçabilité permet de s'assurer de l'origine et des modes de production/extraction/fabrication/transport, offrant ainsi une vision continue sur la chaîne d'approvisionnement,
- adopter un comportement responsable vis-à-vis de ses fournisseurs (processus de sélection et de gestion),
- ne pas recourir au travail clandestin, respecter les rémunérations minimales en vigueur, favoriser la contractualisation non précaire des employés, se soumettre au suivi imposé du droit du travail applicable, en particulier concernant les règles de sécurité et d'hygiène sur les chantiers,
- garantir le respect des droits fondamentaux de l'être humain, en particulier le droit à la liberté individuelle,
- prohiber le travail forcé, le travail des enfants, la discrimination.

Ensuite, durant la vie de la SCPI Reximmo Patrimoine 2, dès que des travaux doivent être entrepris, ils le sont dans un souci d'amélioration des performances énergétiques et thermiques.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2013	2014
Valeurs de la société		
Valeur comptable	21 010 141,61	20 933 725,72
Valeur de réalisation	20 453 336,62	19 059 387,05
Valeur de reconstitution	22 907 737,01	21 346 513,50
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	4 259,96	4 244,47
Valeur de réalisation	4 147,07	3 864,43
Valeur de reconstitution	4 644,72	4 328,17

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014
Montant du capital nominal	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	948	949	952

Évolution du dividende

(en euros par part)	2012	2013	2014
Report à nouveau avant affectation du résultat	n/a	3,46	- 4,68
Dividende versé au titre de l'année après PF	n/a	n/a	n/a
PF / Dividende versé au Trésor	n/a	n/a	n/a
Résultat de l'exercice	3,46	- 8,14	- 5,54
Report à nouveau après affectation du résultat	3,46	- 4,68	- 10,22
Plus ou moins-values comptables sur cession d'immeubles	0,00	0,00	0,00

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2013	Variation	Réel 2014
Fonds collectés	24 660 000,00		24 660 000,00
Retraits de parts			
Fonds de réinvestissements			
Cession d'immeubles			
Commission de souscription	2 342 700,00		2 342 700,00
Achats d'immeubles	- 6 222 913,00	- 245 011,00	- 6 467 924,00
Achats d'immeubles en cours			
Frais d'acquisition	1 240 023,04		1 240 023,04
Travaux d'engagement	- 9 920 427,89	- 3 813 709,50	- 13 734 137,39
Divers			
Solde	4 933 936,07	- 4 058 720,50	875 215,57

Tableaux annexes

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	0,00		0,00		
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

(Euros par part)	2012		2013		2014	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾						
Produits locatifs bruts	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	34,52	97,26 %
Produits de trésorerie avant prélèvement forfaitaire	37,86	100,00 %	6,27	100,00 %	0,97	2,74 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total des revenus	37,86	100,00 %	6,27	100,00 %	35,49	100,00 %
Charges ⁽¹⁾						
Commission de gestion	- 7,27	- 19,21 %	0,00	0,00 %	- 4,13	- 11,63 %
Autres frais de gestion	- 35,92	- 94,86 %	0,00	0,00 %	- 23,09	- 65,07 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 203,32	- 536,98 %	- 48,11	ns	- 21,14	- 59,56 %
Sous total charges externes	- 246,51	- 651,05 %	- 48,11	ns	- 48,36	- 136,26 %
Amortissements						
- Patrimoine						
- Autres						
Provisions nettes ⁽²⁾						
- Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
- Autres	212,11	560,18 %	33,70	ns	7,04	19,84 %
Sous total charges internes	212,11	560,18 %	33,70	ns	7,04	19,84 %
Total des charges	- 34,41	- 90,87 %	- 14,41	ns	- 41,32	- 116,41 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Résultat courant	3,46	9,13 %	- 8,14	ns	- 5,82	- 16,41 %
Produits exceptionnels	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,31	0,86 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	- 0,00	0,00 %	- 0,02	- 0,05 %
Résultat net comptable	3,46	ns	- 8,14	ns	- 5,54	- 15,60 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	- 3,46	ns	8,14		5,54	15,60 %
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾						
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire						

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) pour une année entière de jouissance.

Situation des investissements

(en euros)									
Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Prix d'acquisition hors travaux	Travaux engagés	Total immobilisation locatives en 2014	Valeur vénale hors droits	Droits
4, rue Wickram	68000 COLMAR	19/06/12	Résidentiel	201	294 063	482 045	776 108		
1, rue Courteline	77100 MEAUX	09/07/12	Résidentiel	1 449	2 295 620	4 633 420	6 929 040		
19, rue Jean Macé	86000 POITIERS	10/10/12	Résidentiel	1 353	1 320 000	3 675 628	4 995 628		
2-2 bis, rue Jean Petit	25000 BESANCON	21/11/12	Résidentiel et commerce	770	1 284 390	2 027 397	3 311 787		
8, rue Marengo	64100 BAYONNE	17/06/13	Résidentiel	215	229 376	817 011	1 046 387		
3, rue Saint Font	24000 PERIGUEUX	17/06/13	Résidentiel et commerce	230	149 068	587 437	736 505		
30, rue de l'Agau	30000 NIMES	17/06/13	Résidentiel et commerce	438	594 219	1 103 717	1 697 936		
21, rue de Pontrique	64100 BAYONNE	17/06/13	Résidentiel	40	56 177	157 046	213 223		
7 à 13, rue Martimprey	77100 MEAUX	20/05/14	Résidentiel	143	245 011	250 436	495 447		
Total 2014			9 immeuble(s)	4 839	6 467 924	13 734 137	20 202 061	18 327 723	1 264 000
Pour rappel 2013				4 696	6 222 913	9 920 428	16 143 431	15 586 536	966 000

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Comptes annuels

au 31 décembre 2014

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	6 222 913,00	15 586 535,90	6 467 924,00	18 327 722,72
Agencements et installations	9 920 427,89		13 734 137,39	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Sous-total 1	16 143 340,89	15 586 535,90	20 202 061,39	18 327 722,72
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	16 143 340,89	15 586 535,90	20 202 061,39	18 327 722,72
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés			2 890,90	2 890,90
Locataires douteux			11 802,06	11 802,06
Provisions pour dépréciation des créances			- 8 669,94	- 8 669,94
Autres créances	68 309,00	68 309,00	185 054,14	185 054,14
Sous-total 2	68 309,00	68 309,00	191 077,16	191 077,16
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 856 619,01	4 856 619,01	710 514,28	710 514,28
Sous-total 3	4 856 619,01	4 856 619,01	710 514,28	710 514,28
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières			- 43 087,53	- 43 087,53
Dettes d'exploitation	- 58 127,29	- 58 127,29	- 96 274,74	- 96 274,74
Dettes diverses			- 30 564,84	- 30 564,84
Sous-total 4	- 58 127,29	- 58 127,29	- 169 927,11	- 169 927,11
TOTAL II	4 866 800,72	4 866 800,72	731 664,33	731 664,33
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 010 141,61		20 933 725,72	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		20 453 336,62		19 059 387,05

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	20 961 000,00			20 961 000,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	20 961 000,00		0,00	20 961 000,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 699 000,00			3 699 000,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 3 626 755,38		- 49 111,55	- 3 675 866,93
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	72 244,62		- 49 111,55	23 133,07
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	17 049,46	- 40 152,47		- 23 103,21
Sous-total 3	17 049,46	- 40 152,47	0,00	- 23 103,21
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2014			- 27 304,14	- 27 304,14
Acomptes sur distribution 2014				
Résultat de l'exercice 2013	- 40 152,47	40 152,47		
Acomptes sur distribution 2013				
Sous-total 4	- 40 152,47	40 152,47	- 27 304,14	- 27 304,14
TOTAL GÉNÉRAL	21 010 141,61	0,00	- 76 415,69	20 933 725,72

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Commerces	3 058 622	3 052 232	3 307 731	3 180 000
Résidentiel	13 084 719	12 534 304	16 894 330	15 147 723
TOTAL	16 143 341	15 586 536	20 202 061	18 327 723

Comptes annuels

au 31 décembre 2014

Compte de résultat au 31/12/2014

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	0,00		353,30	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	237 301,00		103 905,71	
Sous-total 1		237 301,00		104 259,01
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	71 737,76		134 246,80	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	0,00		8 669,94	
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation	0,00		5 706,07	
Autres charges				
Sous-total 2		71 737,76		148 622,81
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		86,15	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		0,00		86,15
TOTAL DES CHARGES		309 038,76		252 967,97
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	0,00		170 251,28	
Charges facturées				
Produits annexes				
Sous-total 1		0,00		170 251,28
Autres produits d'exploitation				
Transfert de charges d'exploitation	237 946,20		49 111,55	
Autres produits	0,00		0,20	
Sous-total 2		237 946,20		49 111,75
Produits financiers				
Produits financiers	30 939,99		4 792,36	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		30 939,99		4 792,36
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,10		1 508,44	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		0,10		1 508,44
TOTAL DES PRODUITS		268 886,29		225 663,83
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		- 40 152,47		- 27 304,14

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Ceux-ci sont présentés en application de la Loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices, et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine, est celle des coûts historiques.

Règles générales d'évaluation

L'état des patrimoines fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif et passif aux côtés des valeurs estimées de ces mêmes éléments, la totalisation des valeurs bilantielles correspondant aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeurs bilantielles" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble seront comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciations des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période estimée à 2 années des programmes de restauration des immeubles la rémunération de la Société de Gestion est fixée à 15 000 € HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte "prime d'émission".

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct "prélèvement sur prime d'émission" le montant des frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que votre Société de Gestion Amundi Immobilier concernant la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. Amundi immobilier respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	6 222 913,00	245 011,00		6 467 924,00
Agencements et installations	9 920 427,89	3 813 709,50		13 734 137,39
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	16 143 340,89	4 058 720,50	0,00	20 202 061,39
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	16 143 340,89	4 058 720,50	0,00	20 202 061,39

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2014
Créances douteuses	0,00	8 669,94		8 669,94
Risques locatifs				
Charges non récupérables et vacantes	0,00	5 706,07		5 706,07
Travaux de grosse réparation				
TOTAL	0,00	14 376,01	0,00	14 376,01

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	0,00		43 087,53	43 087,53
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 127,29	96 274,74		96 274,74
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation				
Dettes aux associés				
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses	0,00	30 564,84		30 564,84
TOTAL	58 127,29	126 839,58	43 087,53	169 927,11

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	0,00		0,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	0,00	93 022,22		93 022,22
Créances locataires	0,00	6 023,02		6 023,02
Créances fiscales	68 309,00	74 083,52		74 083,52
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	0,00	17 948,40		17 948,40
TOTAL	68 309,00	191 077,16		191 077,16

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de d'ouverture au 31/12/2013	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2014
Autres produits			
Reprises de provisions pour risques et charges			
Reprises de provisions pour remise en état			
Reprises de provisions pour grosses réparations			
TOTAL			
Autres charges immobilières			
Frais d'acquisition des immobilisations	237 252,04	188 140,49	49 111,55
Impôts fonciers non refacturables		25 086,39	25 086,39
Taxes additionnelles			
Taxes sur les ordures ménagères			
TVA non récupérable			
Droit d'enregistrement			
Honoraires		25 594,04	25 594,04
Divers	48,96	4 064,77	4 113,73
TOTAL	237 301,00	54 745,20	188 140,49
Diverses charges d'exploitation			
Rémunération de la Société de Gestion		20 350,57	20 350,57
Honoraires commissaires aux comptes	6 342,12	7 263,08	13 605,20
Publicité publication et relation publique	47 294,56	3 434,56	43 860,00
Frais de Conseil de Surveillance	4 753,54	4 753,54	
Frais et commissions bancaire	2 984,62	302,03	3 286,65
Rémunération du Conseil de Surveillance			
Divers	10 362,92	42 781,46	53 144,38
TOTAL	71 737,76	70 697,14	8 188,10
Autres charges			
Dotations aux provisions pour risques et charges		5 706,07	5 706,07
Dotations aux provisions pour créances douteuses		8 669,94	8 669,94
Dotations aux provisions pour grosses réparations			
TOTAL		14 376,01	14 376,01

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2014.

L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice.

Il a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2014.

Le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Résultat de l'exercice

Résultat de la Société

Le résultat de la Société au 31 décembre 2014 s'élève à - 27 304 €, soit 5,54 € par part, qui est constitué notamment :

• des produits de l'activité immobilière pour :	170 251 €
• des produits financiers pour :	4 792 €
• d'un résultat exceptionnel pour :	1 422 €
• des frais généraux pour :	- 159 841 €
dont : -rémunération de gestion :	- 20 351 €
-honoraires du Commissaire aux Comptes :	- 13 605 €
-frais divers de gestion :	- 125 885 €
• des charges immobilières pour :	- 28 106 €
• de provisions nettes pour :	- 8 669 €
• de provisions pour charges non récupérables :	- 7 153 €

Le dividende définitif et le report à nouveau

La SCPI n'a pas versé de dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Après affectation du résultat de cet exercice, le report à nouveau passera à - 10,22 € par part.

Pour l'exercice 2015, aucun acompte de distribution n'est prévu.

Les investissements

Le patrimoine de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2 est entièrement constitué depuis mai 2014.

Il se compose de neuf immeubles, pour une surface de 4 839m² :

- 4 Rue Wickram à COLMAR (68),
- 1 Rue Georges Courteline à MEAUX (77),
- 19 rue Jean Mace à POITIERS (86),
- 2-2 bis Rue Jean Petit à BESANCON (25),
- 8, rue Marengo à BAYONNE (64),
- 3, rue Saint Front à PERIGUEUX (24),

- 30, rue de l'Agau à NIMES (30),
- 21, rue de Pontrique à BAYONNE (64),
- 7 à 13, rue Martimprey à MEAUX (77).

Les immeubles sis à BAYONNE et MEAUX seront livrés au cours de l'année 2015.

En 2014, 68 baux ont été signés.

Sur un total de 85 appartements et 4 commerces (dont 22 parkings), seuls 16 appartements et 3 commerces sont encore libres.

Les actions de commercialisation vont se poursuivre au cours de l'année 2015.

A la fin 2015, tous les actifs auront pu être présentés à la location.

Les parts de la S.C.P.I.

Marché des parts

Au 31 décembre 2014, aucune transaction n'a été enregistrée sur le marché des parts.

Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 20 933 725,72 €, soit 4 244,47€ par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 19 059 387,05 €, soit 3 864,43 € par part ; la baisse enregistrée étant due à une compression de la valeur d'expertise de certains actifs,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 21 346 513,50 €, soit 4 328,17 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

**La Présidente du Conseil de Surveillance,
Jocelyne GROSSIN-PETIT**

Rapport 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 clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Reximmo Patrimoine 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 vénables 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 BNP Paribas Real Estate Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale. 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 appréciations

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

2.1. Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénables 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.

2.2. Estimations comptables

Provisions pour charges locatives

Votre société a constitué des provisions en couverture des charges locatives non récupérables, dans l'attente du traitement des redditions des comptes locataires par les mandataires. Pour l'appréciation de ces provisions, nous nous sommes appuyés sur les procédures mises en place par la Société de Gestion en relation avec le mandataire, pour identifier, évaluer et suivre ces risques.

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. Vérifications et informations spécifiques

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 dans le rapport de gestion par la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense et Paris, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

représenté par
Pascal Lagand

Auditeurs & Conseils Associés

représenté par
Fabrice Huglin

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale :

Par ailleurs, en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 17 des statuts, la Société de Gestion Amundi Immobilier perçoit :

- Au titre des frais engagés pour la recherche d'investissement, de préparation et réalisation des augmentations de capital :
 - Une commission de souscription correspondant à 474,50 € par part souscrite, soit 9 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.Au cours de l'exercice 2014, la Société de Gestion n'a pas perçu de rémunération à ce titre.
- Au titre de l'administration de la société :
 - Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion Amundi Immobilier perçoit 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.
- Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à 20 350 €.

- Au titre des cessions de parts :

- En cas de cession de parts sans intervention de la part de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission de 100 € TTC quelque soit le nombre de parts cédées. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2014.

- Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2014.

Paris La Défense et Paris, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

représenté par
Pascal Lagand

Auditeurs & Conseils Associés

représenté par
Fabrice Huglin

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution - Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution - Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution - Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos en 2014 s'élevant à - 27.304,14 € en totalité au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à - 50.407,35 €, soit - 10,22 € par part.

Sixième résolution - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2014 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 20 933 725,72 €, soit 4 244,47 € par part,
- valeur de réalisation : 19 059 387,05 €, soit 3 864,43 € par part,
- valeur de reconstitution : 21 346 513,50 €, soit 4 328,17 € par part.

Septième résolution - Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Huitième résolution - Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 8.000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos en 2015.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution - Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 9 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution - Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 1 500 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Onzième résolution - Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Annexe aux résolutions

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- AMUNDI IMMOBILIER
- AMUNDI GROUP
- Monsieur Alain KUENTZ
- AMUNDI
- AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS
- Aristide LE SAOUTER
- Madame Jocelyne GROSSIN-PETIT

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

De sept à neuf postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE 2	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Alain KUENTZ	64	Retraité, ancien dirigeant de société	1	/
2	Jocelyne GROSSIN-PETIT	63	Consultante	1	/
3	Aristide LE SAOUTER	80	Retraité, ex-directeur filiales de Groupes Industriels	12	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 60

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE 2	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
4	Jean-Pierre BARBELIN	58	Directeur Général d'un OPH	2	REXIMMO PATRIMOINE : 1 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 6 REXIMMO PATRIMOINE 4 : 2 PREMELY HABITAT 2 : 5 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 132
5	Damien MATHIEU	40	Chargé de mission ACPR	5	SG PIERRE PATRIMOINE 2 : 5 PREMELY HABITAT : 30
6	Frances CUI	62	Expert-comptable en entreprise	8	REXIMMO PATRIMOINE : 4 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 24 REXIMMO PATRIMOINE 4 : 2
7	Enrico ZUFFI	64	Directeur Général	4	PREMELY HABITAT : 35
8	André MURET	65	Cadre retraité	2	PREMELY HABITAT 3 : 35

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2^e tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

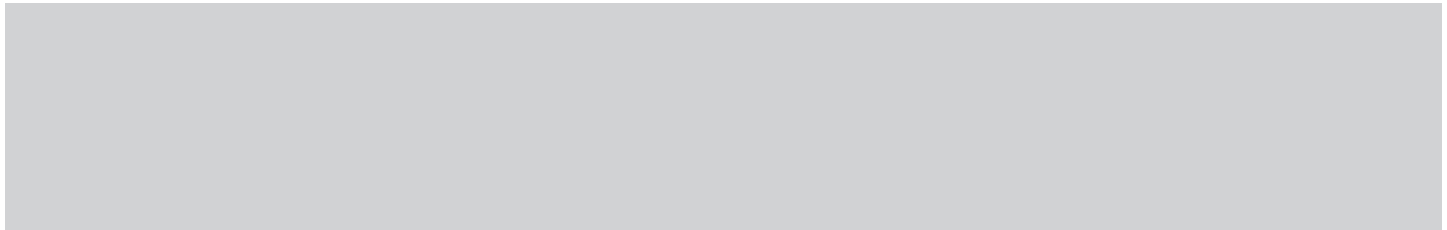
...vous souhaitez assister au 2^e tour :

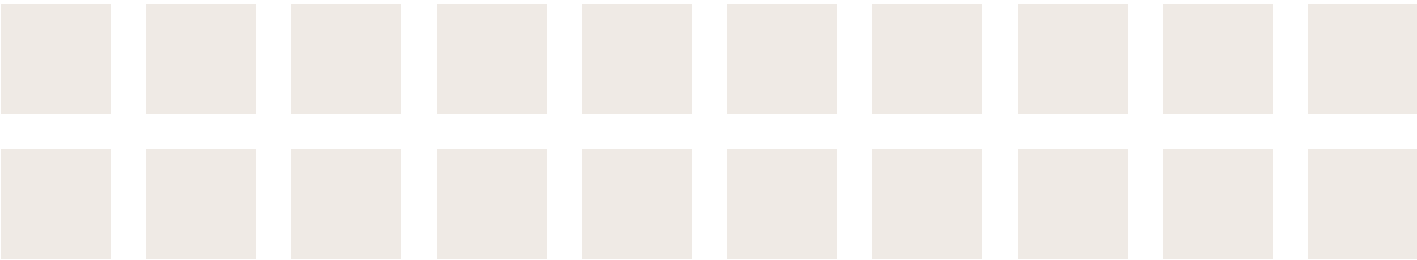
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2^e tour :

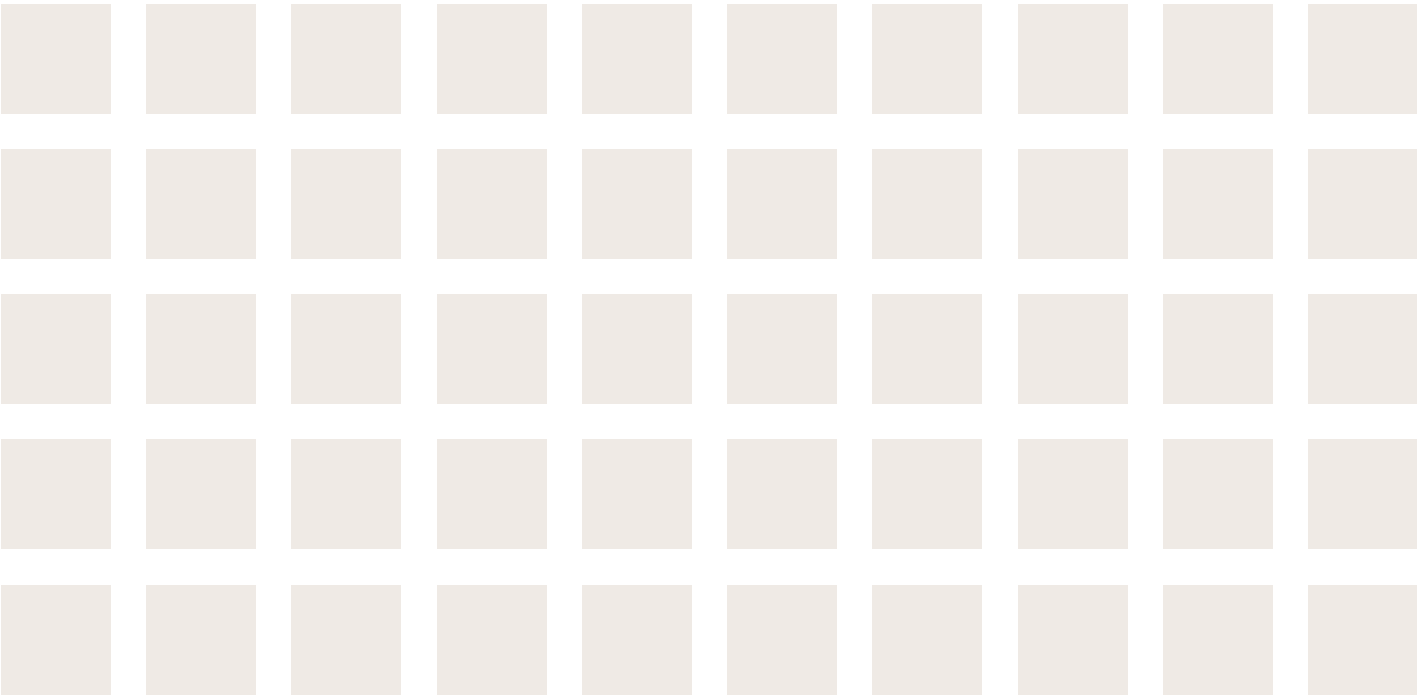
Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





Amundi Immobilier



REXIMMO Patrimoine 2 – Société Civile de Placement Immobilier
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 11-26 du 12/08/2011.
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Distributeur – Crédit Lyonnais
SA au capital de 1 847 860 375 € – SIREN 954 509 741 – RCS Lyon
Siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon
Pour tout courrier : 20 avenue de Paris 94811 Villejuif cedex – numéro ORIAS : 07001878

