

RAPPORT ANNUEL



 **IMMORENTE2**

SCPI de murs de commerces

Sofidy

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	1
Chiffres clés 2011-2012	2
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2011-2012	3
Evolution du marché immobilier et de son environnement	3
Evolution du capital et marché des parts	4
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	5
Gestion locative	7
Gestion immobilière	8
Résultats financiers	9
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	13
Perspectives	14
Présentation des projets de résolutions	15
Rapport financier sur l'exercice 2011-2012	17
Etat du patrimoine	17
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	18
Compte de résultat de l'exercice	19
Annexe aux comptes annuels	21
Tableau de composition du patrimoine	26
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	29
Rapports du Commissaire aux Comptes	30
Projets de résolutions	34

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°11-22 du 5 août 2011 actualisé le 10 juillet 2012.
Date de création : 27 juillet 2011.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2012

Monsieur Philippe OUANSON, Président

La société FIMAX, représentée par Monsieur Stéphane VILMIN

Monsieur Philippe LABOURET

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

Monsieur Christian CACCIUTTOLO

Monsieur François-Xavier CLEDAT

Monsieur Pascal MORIN

Monsieur Olivier BLICQ

Société de Gestion

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042

Société Anonyme au capital de 544 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG SA - 1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense Cedex

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

Informations

Monsieur Christian FLAMARION

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2011-2012

L'exercice clos le 31 décembre 2012 est le premier exercice social, d'une durée exceptionnelle de 17 mois (depuis le 27/07/2011).

<i>En euros</i>	31.12.12	
	depuis le 27/07/2011 (17 mois)	
	<i>Global</i>	<i>Par part ⁽¹⁾</i>
<u>Compte de résultat</u>		
Produits	4 305 457	
dont loyers	879 539	
Charges	3 850 627	
Résultat	454 831	13,07
Bénéfice distribuable	454 831	
Dividende ordinaire	225 435	6,60
Dividende exceptionnel	-	-
<u>Capital et autres éléments du bilan</u>		
Capital social	12 500 000	
Total des capitaux propres	12 729 396	
Immobilisations locatives	19 274 604	
Dettes bancaires	9 101 027	
Nombre de parts	62 500	
Nombre d'associés	130	
Capitalisation ⁽²⁾	15 625 000	
<u>Patrimoine</u>		
Valeur vénale / expertises hors droits	19 261 970	
Valeur comptable	12 729 396	203,67
Valeur de réalisation	12 341 710	197,47
Valeur de reconstitution	15 244 095	243,91
Surface du patrimoine	4 551 m²	
Taux d'occupation financier ^{(3) (5)}	99,89 %	

⁽¹⁾ par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2012 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2012 pour les autres données

⁽²⁾ sur la base du dernier prix de souscription (250 €)

⁽³⁾ déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué

<u>Marché des parts</u>	
Dernier prix de souscription (augmentation de capital clôturé le 10/12/2012)	250,00
Taux de distribution sur la valeur de marché ^{(4) (5)}	2,64 %

⁽⁴⁾ déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire 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 en l'absence de transaction sur le marché secondaire)

⁽⁵⁾ indicateur 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 2011-2012

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

Dans la lignée des derniers trimestres de 2011, la croissance est restée atone en 2012 en France (0 % selon les derniers chiffres de l'INSEE contre +1,7 % en 2011) et, d'une manière générale, en Europe. Les risques de dislocation de la zone euro ont certes été écartés depuis les déclarations de la BCE à l'été 2012 et le système bancaire travaille à sa reconstruction dans un environnement plus apaisé, mais seuls les marchés financiers en ont bénéficié. La conjoncture générale en Europe reste cependant très dégradée avec des politiques budgétaires toujours plus restrictives menées par les Etats. En France, l'économie est rattrapée par son manque de compétitivité structurel et tourne au ralenti : le taux de chômage a dépassé les 10 % fin 2012, les dépenses de consommation des ménages ne progressent plus et le recul de l'investissement des entreprises s'amplifie.

Dans ce contexte, l'année 2013 s'annonce comme une nouvelle année très difficile dans la lignée de 2012 avec des espoirs de retour vers la croissance à horizon 2014.

Le marché immobilier en 2012

Dans cet environnement défavorable, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité des secteurs économiques du marché de bureaux franciliens). 14,5 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une baisse plus limitée qu'attendue de -10 % sur un an (source : CB Richard Ellis). Cette relative bonne santé a été soutenue par de grandes transactions (38 opérations supérieures à 100 millions d'euros qui représentent 53 % des volumes de l'année 2012) et masque une activité qui demeure très bridée en dehors de ces dernières.

Commerces

Le marché des commerces totalise 3,3 milliards d'euros engagés en 2012 (+30% par rapport à 2011, égalisant le record de 2007). Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville sont plus que jamais à l'honneur (42% des volumes), les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois 4 % à Paris, un niveau plancher historique. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 5,0% et 6,0%. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville ont davantage stagné en volume et celui des commerces de périphérie chute compte tenu d'un contexte d'incertitude sur les valeurs locatives.

Bureaux

Avec 9,9 milliards d'euros échangés en 2012 (-20 % sur un an), le marché des bureaux connaît une année en demi-teinte. Dans cette catégorie d'actifs également, seuls les meilleurs emplacements et les flux de loyers sécurisés sur des durées fermes tirent véritablement leur épingle du jeu. Les quartiers d'affaires parisiens ont ainsi concentré l'essentiel des transactions (5,6 milliards d'euros) avec des taux de rendement qui, à l'image des commerces « prime », diminuent eux aussi (4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale). En raison d'un marché de l'emploi très affecté, y compris dans le secteur tertiaire, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés. Enfin la qualité technique et la performance énergétique des bâtiments prennent une place naturellement croissante dans les critères de choix des investisseurs et utilisateurs, et s'accompagnent de budgets travaux importants.

Logements

L'année 2012 marque une inflexion des prix pour l'immobilier résidentiel dans des volumes de transaction considérablement réduits, à la fois dans l'ancien et dans le neuf (réservations et livraisons). Jusqu'ici peu touché, à la différence des autres pays européens, le marché français pourrait subir à son tour une correction des prix en 2013 avec une solvabilité des ménages en baisse. En moyenne, les baisses de prix pourraient être cependant relativement lentes en raison de taux d'intérêt pour les emprunteurs à un plus bas niveau historique en décembre 2012 et du manque structurel de logements.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe créée le 27 juillet 2011 avec un capital de 912 000 € prime d'émission incluse (3 800 actions avec un montant nominal de 200 € et une prime d'émission de 40 €).

Une première augmentation de capital de 7 200 000 € prime d'émission incluse a été lancée le 1er septembre 2011 sur la base du même prix unitaire par action. L'intégralité des parts ayant été souscrites avant la date de clôture fixée au 31 août 2012, l'augmentation de capital a été clôturée par anticipation le 24 octobre 2011.

Une deuxième augmentation de capital de 7 175 000 € prime d'émission incluse a été lancée le 1er août 2012 sur la base d'un prix d'émission de la part de 250 €, soit une revalorisation de 4,17 % par rapport à la précédente augmentation de capital. L'intégralité des parts ayant été souscrites avant la date de clôture fixée au 31 décembre 2012, la Société de Gestion a clôturé par anticipation et a constaté l'augmentation de capital en date du 10 décembre 2012.

	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	760 000 €	912 000 €	3 800	9	91 200 €	240 €
Augmentation de capital du 1 ^{er} septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	30 000	59	720 000 €	240 €
Augmentation de capital du 1 ^{er} août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	28 700	130	717 500 €	250 €
Situation au 31/12/2012	12 500 000 €	15 287 000 €	62 500	130	1 528 700 €	250 € ^(*)

(*) En l'absence de transaction sur le marché secondaire, ce prix correspond à celui de la dernière augmentation de capital.

MARCHE SECONDAIRE

Aucun mandat d'achat ou de vente n'ont été reçus par la société de gestion au cours de l'exercice 2011/2012.



Paris (16^e) – rue de Passy

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2011/2012

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.

Depuis son lancement en juillet 2011, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreur de 36 actifs pour un prix de revient global de 20,9 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,6 %.

Parmi les principales acquisitions réalisées, on peut citer :

- un portefeuille mutualisé de 6 boutiques parisiennes situées rue Mouffetard (5^{ème}), rue Legendre (17^{ème}), rue Gay-Lussac (5^{ème}), rue Cler (7^{ème}), rue de Grenelle (7^{ème}) et rue de Ponthieu (8^{ème}), ainsi qu'une boutique à Lille, rue de la Clef, pour une surface totale de 259 m² et pour un prix de revient total de 2,7 millions d'euros,
- un portefeuille de 3 agences de voyage THOMAS COOK situées à Beauvais (60), Epernay (51) et Vienne (38) et 2 boutiques louées à l'enseigne de prêt-à-porter SANDRO à Versailles (78) et rue de Passy à Paris (16^{ème}) représentant au total 321 m², pour un prix de revient total de 2,2 millions d'euros,
- une boutique située rue de l'Université à Paris (7^{ème}) et louée au fabricant de peinture et de papiers peints haut de gamme FARROW & BALL représentant 177 m² pour un prix de revient de 1,9 millions d'euros,
- une agence Banque Privée Européenne à Cannes (06) représentant 149 m² pour un prix de revient de 1,7 millions d'euros,
- un commerce de centre-ville situé à Mons (Belgique) loué à l'enseigne de prêt-à-porter SCOTTAGE (groupe Beaumanoir) représentant 90 m² pour un prix de revient de 1,2 millions d'euros,
- les murs d'une agence bancaire LCL et d'une boutique louée à une boulangerie à Juan-les-Pins (06) représentant 388 m² pour un prix de revient de 1,0 million d'euros.

La liste exhaustive des acquisitions depuis le lancement de la SCPI figure dans le tableau du patrimoine page 27.

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de 2011/2012 ont partiellement été financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 9 450 000 € sur des durées comprises entre 10 et 15 ans à taux fixe (entre 3,00 % et 4,20 %) et à taux variable (Euribor 3 mois + une marge entre 1,30 % et 1,80 %). Au 31 décembre 2012, la dette bancaire s'élève à 9 101 027 € et présente les caractéristiques suivantes :

- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 67 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- le coût moyen de la dette est de 3,42 % depuis le premier emprunt en août 2011 et son coût instantané au 31 décembre 2012 s'établit à 3,21 % ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 13 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2012

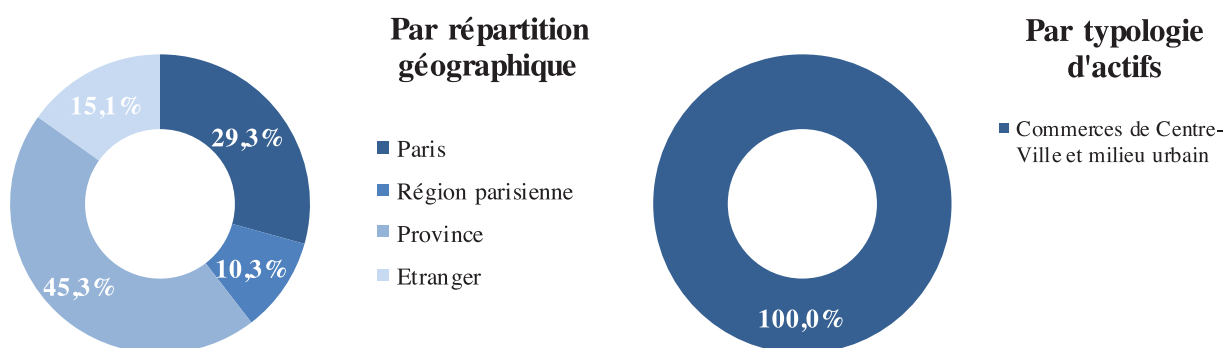
Composition du patrimoine à fin 2012 [en % des valeurs vénale hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les actifs acquis en fin d'année 2012, le patrimoine d'IMMORENTE 2 se décompose de la manière suivante :

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 31/12/2012
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	29,3%	-	-	-	-	-	-	29,3%
Région Parisienne	10,3%	-	-	-	-	-	-	10,3%
Province	45,3%	-	-	-	-	-	-	45,3%
Etranger (Belgique)	15,1%	-	-	-	-	-	-	15,1%
TOTAL	100,0%	-	-	-	-	-	-	100,0%

CCV : Commerces de centre-ville et milieu urbain / MSP : Moyennes surfaces de périphérie

GCC : Galeries et centres commerciaux / CVP : Commerces de vente aux professionnels



Composition du patrimoine à fin 2012 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 31/12/2012
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	575	-	-	-	-	-	-	575
Région Parisienne	439	-	-	-	-	-	-	439
Province	2 715	-	-	-	-	-	-	2 715
Etranger (Belgique)	822	-	-	-	-	-	-	822
TOTAL	4 551	-	-	-	-	-	-	4 551

CCV : Commerces de centre-ville et milieu urbain / MSP : Moyennes surfaces de périphérie

GCC : Galeries et centres commerciaux / CVP : Commerces de vente aux professionnels

Au 31 décembre 2012, le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 4 601 €/ m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par IMMORENTE 2 s'élève à 99,89 % sur l'exercice 2011/2012. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

La vacance de 0,11 % correspond à un local commercial situé à Douai, acheté alors qu'il était en cours de location. Ce local a présenté 6 jours de vacance puis une franchise de loyer d'un mois à l'arrivée du locataire.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2011/2012, une cession de bail sans déspecialisation a eu lieu concernant l'actif situé rue Legendre à Paris (17^{ème}). Cette cession sans changement d'activité n'a pas entraîné de modification de loyer.

LITIGES

Au 31 décembre 2012, aucun risque identifié n'a fait l'objet de provision.



Le Touquet – rue Saint Jean

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

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 réalisée sur l'exercice.

Au 31 décembre 2012, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

+ Nouvelle provision constituée en 2011/2012	25 693 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2011/2012	-
= Solde de la provision au 31 décembre 2012	25 693 €

Aucune dépense de grosses réparations n'a été constatée au cours de l'exercice 2011/2012.

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



Bruxelles – place de la Vaillance

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2011/2012 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

RESULTATS FINANCIERS PAR PART

<i>En euros par part ⁽¹⁾</i>	EXERCICE 2011-2012 <i>(17 mois)</i>	
	En € HT	<i>En % du total des revenus</i>
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	25,42	97,0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,80	3,0%
TOTAL DES REVENUS	26,22	100,0%
CHARGES		
Commission de gestion	2,54	9,7%
Autres frais de gestion	1,99	7,6%
Charges locatives non récupérées	0,47	1,8%
Sous total CHARGES EXTERNES	5,00	19,1%
Charges financières	7,25	27,7%
Amortissements nets		
* patrimoine	0,00	0,0%
* autres		
Provisions	0,89	3,4%
Sous total CHARGES INTERNES	8,14	31,1%
TOTAL DES CHARGES	13,15	50,1%
RESULTAT COURANT	13,07	49,9%
dont :		
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	6,60	25,2%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	6,50	24,8%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	6,47	
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽²⁾	3,67	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾ (dont commissions de la Société de Gestion)	Pourcentage
2011/2012	884 418 €	457 318 € [88 261 €]	51,71%

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

RENTABILITE PAR PART

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2011/2012 s'est élevé à 6,60 € par part pour une part de pleine jouissance sur les 12 mois de l'année civile 2012. A ce titre, il est précisé que la distribution de dividende ayant bénéficié aux parts ayant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2012, les 3 800 parts fondateurs souscrites en juillet 2011 ne bénéficient pas de dividende au titre du seul mois de décembre 2011. Il a été versé sous forme de trois acomptes trimestriels et procure une rentabilité nette sur le dernier prix de souscription (250 €) de 2,64 %.

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 2012 est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Durant l'exercice 2011/2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	15 287 000 €	15 287 000 €
+ Cessions d'immeubles	- €	- €
+ Emprunts	9 101 027 €	9 101 027 €
- Commission de souscription	- 1 528 700 €	- 1 528 700 €
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 19 153 654 €	- 19 153 654 €
- Frais d'acquisition	- 1 785 351 €	- 1 785 351 €
+ Dépôts et cautionnements	6 081 €	6 081 €
= Sommes restant à investir	1 926 403 €	1 926 403 €

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB 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.



Paris (7^e) – rue Cler

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

<i>En euros</i>	Exercice 2011-2012
Résultat de l'exercice	454 831
Dotations nettes aux provisions	31 050
Capacité d'autofinancement	485 880
Variation du besoin en fond de roulement	-36 162
Flux net de trésorerie généré par l'activité	449 718
Achats d'immeubles	-20 939 005
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-
Autres variations d'immobilisations	-120 950
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-21 059 955
Collecte nette	15 287 000
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 528 700
Dividendes versés au cours de l'exercice	-111 540
Nouveaux emprunts contractés	9 450 000
Remboursements d'emprunts	-348 973
Variations des dépôts de garantie	230 844
Autres variations financières	29 896
Flux net de trésorerie lié aux financements	23 008 527
Variation de trésorerie	2 398 290
Trésorerie d'ouverture	-
Trésorerie disponible en fin de période	2 398 290
Variation de trésorerie	2 398 290

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

ETAT ANNEXE RETRAÇANT 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 2012.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (RCG Expertise), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2012, seul six actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par RCG Expertise. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 20 septembre 2012 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 15,0 % 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	19 153 654	19 261 970	19 261 970
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 785 351		1 377 976
- Amortissements	-1 263 657		
- Provision pour gros entretiens	-25 693		
SOUS TOTAL	19 649 655	19 261 970	20 639 945
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente	120 950	120 950	120 950
Immobilisations financières	6 081	6 081	6 081
Liquidités nettes à investir	-7 047 291	-7 047 291	-7 047 291
SOUS TOTAL	-6 920 260	-6 920 260	-6 920 260
Commission de souscription	1 528 700		1 524 410
- Amortissements	-1 528 700		
SOUS TOTAL	0	0	1 524 410
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	12 729 396	12 341 710	15 244 095
Nombre de parts sociales au 31/12/2012	62 500	62 500	62 500
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2013 du solde du dividende 2012	203,67	197,47	243,91
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012	205,49	199,29	245,73

FISCALITE 2012 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	27,06 €	- Produits financiers	:	0,81 €
- Frais et charges déductibles	:	5,74 €			
- Intérêts d'emprunts	:	6,17 €			
= Revenus fonciers nets	:	15,15 €			
Rappel dividende	:	6,60 €			

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

- Revenu imposable : 13,31 €

REGIME FISCAL

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. L'attention est attirée sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

- FISCALITE DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques 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). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1^{er} trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré.

S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A titre dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en 2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la Société de Gestion. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, 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 de parts :

Depuis le 1^{er} février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6^{ème} et la 17^{ème} année de détention, de 4 % par an entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année, et de 8 % au-delà de la 24^{ème} année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1^{er} juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élèvera à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmentera de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la plus-value nette sera imposée au taux plafond de 6 %.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifie de ce paiement à la Société de Gestion. Le dossier de cession doit être accompagné d'un chèque d'un montant de 119,60 € TTC établi à l'ordre de la Société de Gestion SOFIDY correspondant aux frais de mutation.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion, cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

- **NON RESIDENTS**

La 2nd Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

PERSPECTIVES

En 2013, IMMORENTE 2 entend poursuivre son développement au travers d'acquisitions de commerces de centre-ville avec un recours à des financements bancaires de longue durée dans un contexte de taux d'intérêts toujours très favorable. Par sa politique d'acquisition très qualitative et de distribution modérée, IMMORENTE 2 entend maintenir un profil de performance orienté en priorité vers l'appréciation du prix de la part. En fonction des opportunités à l'achat, votre Société de Gestion envisage, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, d'initier une nouvelle augmentation de capital.



Nantes – place de la Bourse

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

SIXIEME RESOLUTION – Enveloppe de l'endettement financier autorisé

La sixième résolution soumise au vote de l'Assemblée Générale vise à porter le plafond du montant total des dettes financières pouvant être contracté par la SCPI IMMORENTE 2 à 35 000 000 €.

La Société de Gestion envisage, en fonction des opportunités d'achat et en concertation avec votre Conseil de Surveillance, d'initier une nouvelle augmentation de capital. Le plafond proposé s'inscrit dans ce contexte et tient compte des perspectives d'investissement et de financement liées à cette augmentation de capital jusqu'à l'Assemblée Générale de mai/ juin 2014.

Toutefois, dans la limite de ce plafond, la Société de Gestion n'envisage pas de dépasser un endettement financier qui, à tout instant, serait d'un niveau supérieur à 60% de la valeur vénale du patrimoine tous frais inclus.

HUITIEME RESOLUTION – Nomination d'un nouvel expert immobilier

Par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 27 février 2013, la société THE RETAIL CONSULTING GROUP EURL, nommée en qualité d'expert immobilier par l'assemblée générale constitutive du 26 juillet 2011 de la SCPI d'IMMORENTE2, a fait l'objet d'une liquidation judiciaire.

En application de l'article 422-45 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion propose en remplacement la nomination d'un nouvel expert immobilier, la société CUSHMAN ET WAKEFIELD EXPERTISE SAS, 11-13 avenue de Friedland à Paris 75008, immatriculée au Greffe sous le numéro 499 279 933 R.C.S. PARIS, pour une durée de quatre ans à compter de l'exercice 2013.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

NEUVIEME RESOLUTION – Politique d'investissement

Le patrimoine de votre SCPI IMMORENTE 2 est actuellement limité aux murs de commerces et aux murs de bureaux. Il convient d'élargir les acquisitions à d'éventuels logements liés à des commerces, ou que votre SCPI serait amenée à acquérir dans le cadre d'un portefeuille.

Dans la mesure où le patrimoine de votre SCPI IMMORENTE 2 est actuellement composé de pieds d'immeubles qui peuvent être considérés à la fois comme des murs de commerces ou de bureau (ex : agences bancaires ou agences immobilières), la fixation de pourcentages dans la note d'information n'est pas très pertinente. Nous proposons de supprimer ces pourcentages du paragraphe de la Note d'information, qui sera désormais rédigée comme suit :

- principalement dans des murs de commerces
- accessoirement dans des murs de bureaux ou dans des logements

Par ailleurs, compte tenu des opportunités d'acquisitions immobilières particulièrement intéressantes à réaliser dans des pays de la zone euro ou hors zone euro et afin de ne pas limiter votre SCPI à la France et au Bénélux, votre société de gestion propose d'élargir la politique d'investissement en positionnant IMMORENTE 2 sur des investissements à réaliser accessoirement à l'Etranger.

Conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), le paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information de votre SCPI qui a reçu le visa SCPI n° 12-14 du 10 juillet 2012, devra être modifié en conséquence et il vous est proposé d'approuver la neuvième résolution.

DIXIEME RESOLUTION – Modification de l’Article 9-2 «Droit des parts» des statuts

En cas de démembrement de parts, l’article 9-2 des statuts d’IMMORENTE 2 prévoit :

« En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l’usufruitier et au nu-propiétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées générales quelle qu’en soit la nature, et ont tous deux droit d’y assister.

L’usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires. »

L’usufruitier bénéficie ainsi de l’intégralité des droits de vote aux assemblées générales (assemblées générales ordinaires ou extraordinaires) et de la perception de l’intégralité des dividendes.

Il est apparu nécessaire de le préciser dans les statuts.

De plus, dans la mesure où l’usufruitier perçoit tous les dividendes et notamment ceux afférents aux plus-values sur cessions d’immeubles, il convient également d’ajouter que l’imposition de ces plus-values incombe à l’usufruitier.

Ainsi, votre société de gestion soumet à votre vote la modification de l’article 9-2 et vous propose d’approuver la dixième résolution.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2011-2012

ETAT DU PATRIMOINE

En euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	19 153 654	19 261 970
Immobilisations en cours	120 950	120 950
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Commissions 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	- 25 693	
Autres provisions pour risques et charges	-	
TOTAL I	= 19 248 911	= 19 382 920
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières	6 081	6 081
Créances		
Locataires et comptes rattachés	64 595	64 595
Locataires douteux		
Autres créances	168 247	168 247
Provisions pour dépréciation des créances		
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	2 030 000	2 030 000
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	368 290	368 290
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes		
Dettes financières	- 9 367 848	- 9 367 848
Dettes d'exploitation	- 289 435	- 289 435
Dettes diverses	-	
TOTAL II	= -7 020 070	= -7 020 070
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	521 694	
Produits constatés d'avance	- 21 140	- 21 140
TOTAL III	= 500 554	= -21 140
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 12 729 396	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	12 341 710

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En euros</i>	Situation 26/07/2011	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/2012
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit			12 500 000	12 500 000
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission			2 787 000	2 787 000
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-2 787 000	-2 787 000
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice n-1				
Résultat de l'exercice			454 831	454 831
Acomptes sur distribution n-1				
Acomptes sur distribution			-225 435	-225 435
TOTAL GENERAL			12 729 396	12 729 396

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en euros	Exercice N, clos le 31/12/2012 (17 mois)
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	879 539
Charges facturées	79 258
Produits annexes	
Frais de gérance et indemnités	3 700
Dégrevements sur impôts fonciers et taxes bureaux	1 179
Autres produits d'exploitation	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations	
Provisions pour risques et charges	
Transfert de charges d'exploitation	3 314 051
Autres produits	5
Total des produits d'exploitation	4 277 732
Produits financiers	
Produits financiers	27 726
Reprises de provisions sur charges financières	
Total des produits financiers	27 726
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	
Total des produits exceptionnels	-
TOTAL DES PRODUITS	4 305 457
Solde débiteur = perte	
Total général	4 305 457

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes) en euros	Exercice N, clos le 31/12/2012 (17 mois)
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	79 258
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 394
Grosses réparations	
Autres charges immobilières	8 748
Charges d'exploitation de la société	
Rémunération de la société de gestion	88 261
Commission de souscription	1 528 700
Frais d'acquisitions	1 785 351
Diverses charges d'exploitation	73 067
Dotation aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations	25 693
Provisions pour risques et charges	5 357
Autres charges	1 502
Total des charges d'exploitation	3 598 330
Charges financières	
Charges financières diverses	252 297
Dotation aux amortissements et aux provisions	
Total des charges financières	252 297
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
Total des charges exceptionnelles	-
TOTAL DES CHARGES	3 850 627
Solde créditeur = bénéfice	454 831
Total général	4 305 457

ANNEXE

A - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice clos le 31 décembre 2012 est le premier exercice social, d'une durée exceptionnelle de 17 mois (à partir du 26/07/2011).

B - 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 les commissions 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 (The Retail Consulting Group Expertise - RCG Expertise) 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 2012, seuls les six derniers actifs acquis après le 20 septembre 2012 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par RCG Expertise (soit 15,0 % de la valeur totale du patrimoine).

C - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (19 153 654 €) ;
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (120 950 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 6 081 €.

- **Créances locataires**

Au 31 décembre 2012, elles correspondent aux loyers et charges dus par les locataires pour 64 595 €.

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). Au 31 décembre 2012 aucun locataire n'est inscrit en « douteux ».

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 33 872 €; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 37 470 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles,
- des créances fiscales, soit 120 808 € correspondant pour l'essentiel à un crédit de TVA à reporter pour 111 258 €, à de la TVA déductible pour 4 116 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 2 886 €,
- et de créances diverses pour 11 951 €

- **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 (527 051 €) compte tenu du niveau insuffisant de cette dernière ;
- diminué des amortissements (sur 20 ans) pratiqués sur ces charges à répartir au titre de l'exercice (5 357 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) : 2 030 000 €
- Disponibilités en banque : 368 290 €

- **Dettes**

Dettes financières : 9 367 848 €

- Dettes bancaires 9 101 027 €
- Intérêts courus sur emprunts 29 896 €
- Dépôts de garantie 236 926 €

Dettes d'exploitation : 289 435 €

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 58 726 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 37 470 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 42 725,57 €) 38 753 €
- Dettes fiscales et sociales 1 845 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés - €
- Dividendes du 4ème trimestre 113 895 €
- Crédoeurs divers 3 489 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 35 256 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Les mouvements 2011/2012 sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>En euros</i>	Primes d'émission 2011-2012	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	2 787 000	
Frais acquisitions et amortissements		1 258 300
Commission de souscription		1 528 700
Ecarts sur remboursements de parts		
Solde de la prime d'émission	0	

- **Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles**

Aucun immeuble n'a été cédé depuis le lancement d'IMMORENTE 2 en juillet 2011

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à :		454 831 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-	111 540 €
- La distribution acompte sur dividende exceptionnel :		- €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013 s'est élevé à :	-	113 895 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :		229 395 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>En euros</i>	26/07/11	Entrées	Sorties	31/12/12
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives		19 153 654		19 153 654
Immobilisations en cours		989 821	868 871	120 950
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
	-	20 143 475	868 871	19 274 604

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>En euros</i>	26/07/11	Dotations	Reprises	31/12/12
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives				
Agencements				
Créances				
Créances douteuses				
Provisions				
Pour risques				
Pour charges				
Pour gros entretiens		25 693		25 693
	-	25 693	-	25 693

D - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	884 418 €
- les charges et taxes refacturées :	79 258 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	27 726 €

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 :	79 258 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	34 214 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	45 043 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	2 394 €
- les gros travaux et réparations :	-
- le poste « autres charges immobilières » :	8 748 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	6 667 €
- <i>dont assurances</i>	1 328 €

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

La SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 272 € au titre de 2011/2012.

• 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 2011/2012 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 88 261 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine s'établissent au titre de l'exercice 2011/2012 à :

- frais de souscription :	1 528 700 €
- frais d'achat du patrimoine :	1 785 351 €

Ces frais sont inscrits en produits sous la rubrique « transferts de charges ». La quote-part ayant pu être déduite de la prime d'émission (2 787 000 €) est neutre dans la constitution du résultat de la Société. Le solde (527 051 €) est inscrit en charges à répartir sur plusieurs exercices pour être amorti. La charge d'amortissement pour l'exercice 2011-2012 s'élève à 5 357 € (cf. ci-dessous).

Les diverses charges d'exploitation, soit 73 067 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de RCG Expertise (24 300 €),
- de frais bancaires (15 594 € dont 7 100 € de frais concernant la caution bancaire de constitution de la SCPI),
- des honoraires des Commissaires aux Comptes (15 500 €),
- de la TVA non récupérable (5 288 €),
- et des jetons de présence (6 000 €),
- d'honoraires divers (4 073 €).

- **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 25 693 €,
- une dotation aux amortissements de frais d'acquisition des immeubles non imputés sur la prime d'émission s'élève à 5 357 €

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 1 502 € et correspond principalement à une redevance AMF pour 1 500 €

- **Charges financières**

Ce poste correspond aux intérêts d'emprunts bancaires pour 237 880 € et aux intérêts sur comptes courants d'associés pour 14 417 €

E – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2012, cinq promesses étaient signées en vue d'acquérir des boutiques de centre-ville situées :

- rue de la Roquette à Paris (11^{ème}) pour 0,4 M€ frais inclus,
- au Touquet (62) pour 0,5 M€ frais inclus,
- à Rouen (76) pour 0,4 M€ frais inclus,
- à Flers (61) pour 0,3 M€ frais inclus,
- à Bordeaux (33) pour 0,9 M€ frais inclus.

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

<i>Au 31 décembre 2012</i>			
<i>En euros</i>	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	19 153 654	19 261 970	108 316
TOTAL	19 153 654	19 261 970	108 316

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient
CANNES	06400	12 boulevard de la Croisette	Banque Privée Européenne	149	26/08/11	1 600 000,00		103 788,49	1 703 788,49
VINCENNES	94300	2 rue de Strasbourg	Barclays Bank	145	17/10/11	800 000,00		55 649,40	855 649,40
BEAUVAIS	60000	45 rue d'Agincourt	Thomas Cook	37	09/11/11	161 235,00		19 486,28	180 721,28
EPERNAVY	51200	6 rue Jean Pierrot	Thomas Cook	74	09/11/11	94 054,00		12 187,64	106 241,64
VIENNE	38200	16 rue Clémentine	Thomas Cook	82	09/11/11	290 396,00		33 059,36	323 455,36
PARIS	75016	27-29 rue de Passy	Sandro France	70	09/11/11	915 229,00		101 500,05	1 016 729,05
VERSAILLES	78000	58 rue de la Paroisse	Sandro France	58	09/11/11	486 123,00		55 104,95	541 227,95
EVRY	91080	6 Allée des Champs Elysées	Sergic Paris Sud	235	20/12/11	540 000,00		58 271,55	598 271,55
BETHUNE	62400	41 rue du Pot d'Etain	FC Ligne	201	23/12/11	285 000,00		45 493,23	330 493,23
ANGERS	49000	84 avenue Montaigne	Picard Surgelés	322	28/12/11	700 000,00		48 020,94	748 020,94
LE HAVRE	76600	7/9 rue Robert Villeherve-Havre	AG6	209	26/01/12	425 000,00		54 146,56	479 146,56
PARIS	75012	203 avenue Daumesnil	Anne Paul Rodier	26	31/01/12	210 000,00		26 126,18	236 126,18
NANTES	44000	1 place de la bourse/23 rue de la fosse	NOUCHKA Société	37	29/02/12	225 000,00		27 329,81	252 329,81
PARIS	75005	64 rue Mouffetard	JAFFRAY Christian	12	15/03/12	211 208,00		728,80	211 936,80
LILLE	59000	45 rue de la Clef	SPF Beauté	48	15/03/12	600 000,00		2 070,00	602 070,00
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	MADAME THIKIEU AIHA.	19	15/03/12	160 000,00		552,00	160 552,00
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	Alicolux Société	23	15/03/12	322 800,00		1 114,40	323 914,40
PARIS	75007	51 rue Cler	S. SAMAD Sté Libre	54	15/03/12	545 229,00		1 882,80	547 111,80
PARIS	75007	161 rue de Grenelle	M. Mme BELGASMI	31	15/03/12	213 440,00		736,00	214 176,00
PARIS	75008	29 rue de Ponthieu	Y'a'l Beauty Sarl	72	15/03/12	612 940,00		2 116,00	615 056,00
BRUXELLES	1020	Rue Marie-Christine 216	Vision Centers	268	30/03/12	450 000,00		88 574,73	538 574,73
PARIS	75007	50 rue de l'université	Farrow & ball	177	11/04/12	1 800 000,00		115 258,97	1 915 258,97
BRUXELLES	01070	Place de la vaillance 1	Multipharma	93	24/04/12	460 000,00		89 022,87	549 022,87
PARIS	75006	46 boulevard saint-michel	SARL Symbiose (Sorbone Cuir)	93	26/04/12	686 000,00		74 047,66	760 047,66
NIVELLES	01400	Rue de Namur 48	SANSPOUX Véronique	124	16/05/12	400 000,00		71 323,92	471 323,92
JUAN-LES-PINS	06160	17/19 Av du Maréchal joffre	Les deux ass	238	31/05/12	950 000,00		63 744,21	1 013 744,21
BRUXELLES	1083	Avenue de Jette, 235	Adecco	150	01/06/12	370 000,00		53 456,50	423 456,50

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient
LENS	62300	34 Boulevard Basly	Texto	280	29/06/12	560 000,00		68 552,51	628 552,51
HONFLEUR	14600	4 rue des Logettes	Société Générale	217	29/06/12	550 000,00		39 419,34	589 419,34
ANTIBES	06160	34 rue James Close	Souleiado	37	14/09/12	645 000,00		66 800,00	711 800,00
DOUAI	59500	24 Place d'Armes - 15 Rue de Paris	Parfumerie Douglas France Thiedieco	318 32	25/09/12 25/09/12	760 000,00		83 650,00	843 650,00
MONS	7000	Grand Rue, 27	H.A.B.S Sprl (Scottage)	90	09/11/12	980 000,00		158 489,87	1 138 489,87
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstael 1/3	Multipharma	95	17/12/12	240 000,00		47 158,36	287 158,36
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	Pharmacie LA URE	91	27/12/12	235 000,00		22 058,00	257 058,00
MARSEILLE	13008	137 rue Jean mermoz	SARL ISOA 66	52	27/12/12	250 000,00		44 104,65	294 104,65
LA ROCHELLE	17000	60 rue des Merciers	SARL BB Love	139	31/12/12	420 000,00		50 325,00	470 325,00
TOTAL GENERAL				4 551		19 153 654	0	1 785 351	20 939 005

(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 premier exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2012.

Le Conseil s'est réuni à 6 reprises, le 26 juillet 2011, le 26 janvier 2012, le 4 mai 2012, le 4 juillet 2012 le 15 octobre 2012 et le 4 mars 2013 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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 2012 et les perspectives 2013.

A l'issue de ce premier exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Après 17 mois 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 2012 de 454 830,60 € (soit 13,07 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 225 435,10 € (soit 6,60 € par part ayant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2012). Il porte le rendement de la part sur le dernier prix de souscription (250 €) à 2,64 %. Ce rendement est conforme à la politique de distribution modérée de la SCPI IMMORENTE 2 qui vise un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 25 693,23 € au 31 décembre 2012.

Enfin, votre Conseil a eu connaissance et a approuvé les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L214-76 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.

Par ailleurs, les membres du Conseil souhaitent attirer l'attention des associés sur le processus actuel de transposition en droit français de la directive AIFM qui devrait avoir notamment pour conséquences l'intervention d'un dépositaire. Les frais occasionnés par ces nouveaux textes risquent de peser sur la performance de la SCPI. Le Conseil jugeant inadaptés, en l'état actuel, les dispositifs envisagés compte tenu des règles strictes et éprouvées depuis longtemps qui régissent les SCPI, il invite la société de gestion et les associés à militer vigoureusement, pour que de telles conséquences ne puissent aboutir à des dispositions pénalisantes pour IMMORENTE 2.

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 de 17 mois clos le 31 décembre 2012)

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 17 mois clos le 31 décembre 2012, 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 The Retail Consulting Group Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 26 juillet 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

La partie B 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 relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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 10 avril 2013

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 2012)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de l'exécution des conventions suivantes.

Avec la société de gestion Sofidy

Votre société a bénéficié d'un apport en compte courant de €500 000 de la part de Sofidy. La convention de compte courant a été dénoncée au cours de l'exercice et l'intégralité des sommes dues a été remboursée.

Au titre de la rémunération de ce compte courant, votre société a constaté une charge d'intérêts de €4 083,33 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Avec la société Fimax

Votre société a bénéficié d'un apport en compte courant de €1 000 000 auprès de la société FIMAX. La convention de compte courant a été dénoncée au cours de l'exercice et l'intégralité des sommes dues a été remboursée.

Au titre de la rémunération de ce compte courant, votre société a constaté une charge d'intérêts de €10 333,33 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

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 2012, un montant de €1 528 700 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 2012, votre société a comptabilisé en charges un montant de €88 260,91 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.

Paris La Défense, le 10 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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.

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit 454 830,60 € correspondant au résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012, à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de trois acomptes aux associés, pour 225 435,10 € et le solde au report à nouveau soit 229 395,50 €

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant pleine jouissance à compter du 1^{er} janvier 2012 est arrêté à 6,60 €

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve, sur la base de la situation comptable au 31 mars 2012 et la valeur vénale des actifs immobiliers, une valeur de reconstitution par part au 31 mars 2012 de 251,65 €, une valeur comptable au 31 mars 2012 de 196,43 € et une valeur de réalisation au 31 mars 2012 de 207,73 €. Elle approuve également le prix de souscription de l'augmentation de capital lancée en août 2012 de 250 €.

CINQUIEME 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 2012.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 35 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 000 € pour l'année 2012 et 3 000 € pour l'année 2013, 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.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, et conformément à l'article 422-45 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, nomme en qualité d'expert immobilier, la société CUSHMAN ET WAKEFIELD EXPERTISE SAS, 11-13 avenue de Friedland à Paris 75008, immatriculée au Greffe sous le numéro 499 279 933 R.C.S. PARIS, pour une durée de quatre ans à compter de l'exercice 2013.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, et conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier le paragraphe « Politique d'investissement » conformément au tableau suivant :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
1°/ - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT La société de gestion entend mener une politique de diversification du patrimoine en investissant : - à hauteur de 80 % environ dans des murs de commerces - à hauteur de 20 % environ dans des murs de bureaux en privilégiant Paris, et le centre ville des grandes métropoles régionales, des grandes villes de Province et du Benelux. Les principaux critères d'investissement sont : - l'acquisition de murs de commerces ou de bureaux de centres villes dynamiques, - la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des locataires, - l'acquisition de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Dans le cadre d'une gestion dynamique du patrimoine, la société de gestion entend également procéder le cas échéant à des arbitrages. Les cessions d'immeubles ne devront pas présenter un caractère habituel et il est précisé que la SCPI ne peut pas vendre ses immeubles avant une période de six ans de détention.	1°/ - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT La société de gestion entend mener une politique de diversification du patrimoine en investissant : - principalement dans des murs de commerces - accessoirement dans des murs de bureaux ou dans des logements en privilégiant Paris, et le centre ville des grandes métropoles régionales, des grandes villes de Province et de l'Etranger. Les principaux critères d'investissement sont : - l'acquisition de murs de commerces ou de bureaux de centres villes dynamiques, - la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des locataires, - l'acquisition de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Dans le cadre d'une gestion dynamique du patrimoine, la société de gestion entend également procéder le cas échéant à des arbitrages. Les cessions d'immeubles ne devront pas présenter un caractère habituel et il est précisé que la SCPI ne peut pas vendre ses immeubles avant une période de six ans de détention.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 9 « Parts » alinéa 2 « Droits des parts » des statuts conformément au tableau suivant :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 9 – Parts 2 - Droits des Parts Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister. L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires. Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion	Article 9 – Parts 2 - Droits des Parts Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister. L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires. La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier. Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion

ONZIEME 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.

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

www.sofidy.com

