



Cannes, rue Notre Dame / Gray d'Albion



Nantes, place de la Bourse

Société Civile de Placements Immobiliers à capital fixe



IMMORENTE2

SCPI de murs de commerces

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	1
Chiffres clés 2013	2
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2013	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	13
Fiscalité	15
Perspectives	16
Rapport financier sur l'exercice 2013	17
Etat du patrimoine	19
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	20
Compte de résultat de l'exercice	21
Annexe aux comptes annuels	23
Tableau de composition du patrimoine	28
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	31
Rapports du Commissaire aux Comptes	32
Projets de résolutions	36

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°13-15 du 7 juin 2013

Date de création : 27 juillet 2011.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013

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 du 10 juillet 2007

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 – 92 923 Paris la Défense Cedex

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

Dépositaire

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

Informations

Monsieur Jean-Marc PETER

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2013

En euros

	31.12.13		31.12.12	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	3 255 479		4 305 457	
dont loyers	1 618 237		879 539	
Charges	2 376 563		3 850 627	
Résultat	878 916	13,86	454 831	13,07
Bénéfice distribuable	1 108 312		454 831	
Dividende	532 405	8,40	225 435	6,60

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	15 322 400		12 500 000	
Total des capitaux propres	16 016 492		12 729 396	
Immobilisations locatives	30 635 047		19 274 604	
Dettes bancaires	15 547 852		9 101 027	
Nombre de parts	76 612		62 500	
Nombre d'associés	159		130	
Capitalisation ⁽²⁾	19 536 060		15 625 000	
Prix de souscription ⁽³⁾		255,00		

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	31 575 000	412,14	19 261 970	306,46
Valeur comptable	16 016 492	209,06	12 729 396	203,67
Valeur de réalisation	15 814 908	206,43	12 341 710	197,47
Valeur de reconstitution	19 927 886	260,11	15 244 095	243,91
Surface du patrimoine (m ²)	6 982 m ²		4 551 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	100,00%		99,89%	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2013 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2013 pour les autres données

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

(3) prix de souscription de l'augmentation de capital en cours

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

31.12.13

31.12.12

Marché des parts		
Nombre de parts échangées sur l'exercice	350	-
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	229,80	N/A
Dernier prix de souscription (augmentation de capital en cours)	255,00	250,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	255,00	250,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 2,00%	
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	3,29%	2,64%

(5) la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 31/12/2013

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

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

(8) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement 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, les transactions du marché secondaire étant négligeables)

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

Après un début de récession fin 2012/début 2013, la croissance française s'établit à + 0,3 % en moyenne annuelle sur 2013 contre zéro en 2012. L'environnement économique européen présente certes des contrastes importants mais l'activité des principaux voisins de la France affiche des résultats et des perspectives plus dynamiques. A l'international les contrastes sont également de mise avec une bonne reprise aux Etats-Unis et des émergents en proie à des sorties de capitaux notamment au bénéfice de l'Europe.

Si la conjoncture semble globalement meilleure qu'il y a un an, ce n'est pas le cas en France où le manque de visibilité domine. L'inversion de la courbe du chômage n'a pas eu lieu et le taux s'installe au-delà des 10%. Le moteur habituel que constitue la consommation des ménages est certes repassé dans le vert (+ 0,4 % en 2013) mais trop timidement. La faiblesse des exportations caractérise toujours le manque de compétitivité de notre économie, et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse d'investissement des entreprises.

L'année 2014 devrait connaître une timide reprise en France.

Le marché immobilier en 2013

Dans cet environnement économique difficile, 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) avec environ 15,5 milliards d'euros échangés soit un niveau comparable à 2012 (source : CB Richard Ellis). L'année 2013 a été marquée par un marché plus équilibré que 2012 en terme de taille des opérations, finalement assez nombreuses (près de 50 opérations entre 50 et 100 millions d'euros par exemple), et des taux de rendements stables voire à nouveau en baisse pour les meilleurs actifs.

Commerces

Le marché des commerces totalise 3,6 milliards d'euros engagés en 2013, renouant avec le niveau record de 2012. Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville affichent des volumes en baisse faute d'une offre suffisante. Les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois moins de 4 % à Paris. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 4,75 % et 6,0 %. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a progressé en volume, de même que celui des commerces de périphérie qui affiche des taux de rendement sensiblement plus élevés, destinés à rémunérer un niveau de risque généralement plus important.

Bureaux

Avec 10,4 milliards d'euros échangés en 2013, le marché des bureaux a été caractérisé par un recul des transactions dans Paris intramuros et un essor des transactions en 1^{ère} couronnes et à La Défense. Les investisseurs restent globalement très polarisés sur le segment des meilleurs actifs mais le retour d'investisseurs étrangers plus opportunistes et adeptes d'une stratégie plus diversifiée s'est fait sentir en fin d'exercice. Le taux de vacance francilien, stable depuis plusieurs années, a progressé en 2013 pour atteindre désormais 7%. Côté rendement, les taux descendent à 4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale et s'établissent entre 5,0 % et 6,5 % en 1^{ère} couronne et dans les principales agglomérations régionales. En raison d'un marché de l'emploi toujours très affecté, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés et les mesures d'accompagnement (franchises longues, participations travaux...) plus d'actualité que jamais.

Logements

En 2013, les prix de l'immobilier résidentiel ont poursuivi leur léger mouvement de baisse entamé en 2012 (environ - 2,0 %). Parallèlement les volumes de transaction semblent légèrement repartis à la hausse. Les offres à la vente sont importantes mais les constructions de logements neufs toujours insuffisantes dans de nombreuses zones et les taux d'intérêts encore très attractifs. Ces données confortent un scénario de baisse très lente des prix amorcée depuis 2 ans avec cependant de grandes disparités régionales.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	27/07/11	760 000 €	912 000 €	3 800	9	91 200 €	240 €
1 ^{ère} augmentation de capital	du 1 ^{er} septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	30 000	59	720 000 €	240 €
2 ^{ème} augmentation de capital	du 1 ^{er} août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	28 700	130	717 500 €	250 €
3 ^{ème} augmentation de capital	du 8 juillet 2013 au 30 juin 2014	2 822 400 €	3 598 560 €	14 112	159	359 856 €	255 €
Situation au 31/12/2013		15 322 400 €	18 885 560 €	76 112	159	1 888 556 €	255,03 € (*)

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

Une troisième augmentation de capital de 15 045 000 € prime d'émission incluse a été lancée le 8 juillet 2013 sur la base d'un prix d'émission de la part de 255 €, soit une revalorisation de +2,0 % par rapport à la précédente augmentation de capital. Au 31 décembre 2013, l'opération était souscrite à hauteur de 24 % et reste ouverte jusqu'au 30 juin 2014 sauf clôture anticipée.

MARCHE SECONDAIRE

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

Au cours des confrontations réalisées en 2013, les prix d'exécution suivants ont été établis :

- 29/08/2013	Prix d'exécution : 229,80 €	Prix acquéreur : 255,03 €	Quantité : 300 parts
- 26/12/2013	Prix d'exécution : 229,80 €	Prix acquéreur : 255,03 €	Quantité : 50 parts

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

Au total, ce sont donc 350 parts qui ont été échangées, soit 0,56 % du nombre total des parts.

Au 31 décembre 2013, 2 parts sont en attente de cession et 2 parts sont en attente d'acquisition.

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

Au cours de l'année 2013, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2013

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

Au cours de l'année 2013, IMMORENTE 2 s'est portée acquéreur de 15 actifs pour un prix de revient global de 12,5 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,2 %.

Parmi les principales acquisitions réalisées, nous pouvons citer :

- deux boutiques situées rue du Gros Horloge à Rouen (76), louées aux enseignes MICROMANIA et JULES, pour une surface totale de 456 m² et un prix de revient total de 3,3 millions d'euros,
- un commerce de centre-ville loué à la mutuelle d'assurance MAIF, rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31), représentant une surface de 198 m² et un prix de revient global de 1,6 millions d'euros,
- un magasin situé rue Georges Clémenceau à Vichy (03), proche du quartier thermal, et loué à l'enseigne de meubles et décoration MAISONS DU MONDE représentant 524 m² pour un prix de revient de 1,3 millions d'euros,
- une boutique de parfumerie louée à l'enseigne MARIONNAUD, rue Saint Catherine à Bordeaux (33), pour une surface totale de 204 m² et un prix de revient total de 0,9 million d'euros,
- deux brasseries, situées rue Saint-Charles à Paris (15^{ème}), à proximité du quartier Beaugrenelle, représentant 201 m² pour un prix de revient de 1,1 million d'euros, et place de la République à Clichy (92) pour une surface totale de 163 m² et un prix de revient total de 0,6 million d'euros.

La liste exhaustive des acquisitions depuis le lancement de la SCPI figure dans le tableau du patrimoine page 29.



« Micromania » à Rouen (76) - rue du Gros Horloge

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de 2013 ont été financés partiellement par des emprunts bancaires pour un montant global de 7 435 000 € sur des durées comprises entre 10 et 15 ans à taux fixe (entre 3,10 % et 3,70 %) et à taux variable (Euribor 3 mois + une marge entre 1,50 % et 1,80 %).

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire s'élève à 15 547 852 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 3,34 % au cours de l'exercice 2013 et son coût instantané au 31 décembre 2013 s'établit à 3,09 % ;

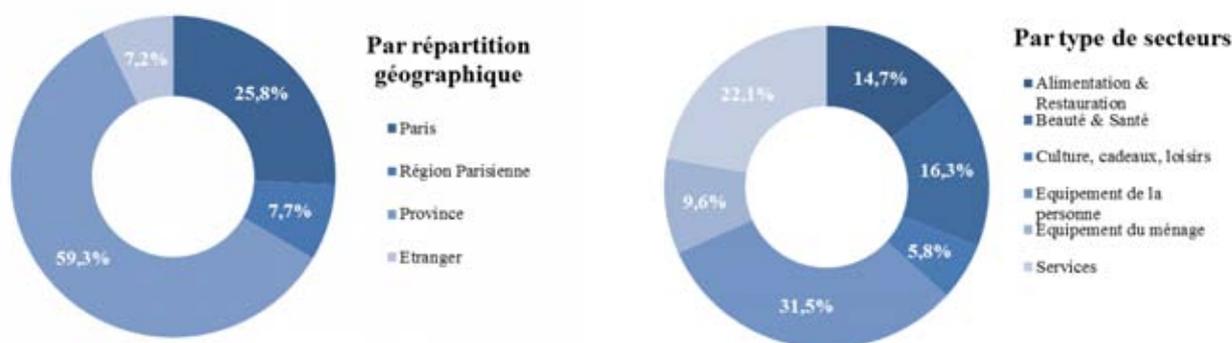
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 13 ans ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 63 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2013

Composition du patrimoine à fin 2013 [en % des valeurs vénale hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2013, le patrimoine d'IMMORENTE 2 constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville se décompose de la manière suivante :

	31/12/2013	31/12/2012
Paris	25,8%	29,3%
Région Parisienne	7,7%	10,3%
Province	59,3%	45,3%
Etranger (Belgique)	7,2%	15,1%
TOTAL	100,0%	100,0%



Composition du patrimoine à fin 2013 [en surfaces (m²)]

	31/12/2013	31/12/2012
Paris	880 m²	575 m²
Région Parisienne	602 m²	439 m²
Province	4 677 m²	2 715 m²
Etranger (Belgique)	822 m²	822 m²
TOTAL	6 982 m²	4 551 m²

Au 31 décembre 2013, le prix de revient moyen du patrimoine (frais inclus) s'établit à 4 791 € / m².

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par IMMORENTE 2 s'élève à 100 % sur l'exercice 2013. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2013, deux cessions de bail avec déspecialisation ont eu lieu concernant les actifs situés place de la Bourse à Nantes (44) et rue de la Clef à Lille (59). Ces cessions avec changement d'activité n'ont pas entraîné de modification de loyer mais IMMORENTE 2 a encaissé 32 500 € d'indemnités de déspecialisation (25 000 € pour l'actif de Nantes et 7 500 € pour celui de Lille).

Une cession de fonds de commerce a eu lieu concernant un local commercial situé à l'angle de la place de la Pucelle d'Orléans et de la rue du Gros Horloge à Rouen (76). Cette cession sans changement d'activité n'a pas entraîné de modification de loyer.

LITIGES

Au 31 décembre 2013, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun risque identifié n'a fait l'objet de provision.



Agence « MAIF » à Toulouse (31) – rue d'Alsace Lorraine

GESTION IMMOBILIERE

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 3 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes 2013.

Au 31 décembre 2013, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2012	25 693 €
+ Nouvelle provision constituée en 2013	48 547 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2013	16 870 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2013	57 370 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2013 au titre des grosses réparations ont concerné :

- la réfection de la toiture de la rue Namur à Nivelles en Belgique (10,9 K€),
- la mise en conformité des réseaux d'eaux du bâtiment situé place Saint Anne à Rennes (6,0 K€).

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.



Agence « BPE » à Cannes (06) – rue Notre Dame

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2013 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

RESULTATS FINANCIERS PAR PART

Le résultat courant par part ressort à 13,86 € au titre de 2013, soit une progression de +6% par rapport à l'exercice précédent. Rapporté au prix de souscription, il génère surtout une performance de 5,44% sur l'exercice (5,23 % en 2012), performance d'autant plus notable que la SCPI a été récemment créée. La politique d'investissement et la bonne maîtrise des charges externes ont permis ces bonnes performances.

<i>en Euros par part</i> ⁽¹⁾	EXERCICE 2011-2012		EXERCICE 2013	
	En €HT	<i>En % du total des revenus</i>	En €HT	<i>En % du total des revenus</i>
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	25,42	97,0%	25,71	100,0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,80	3,0%	0,01	0,0%
TOTAL DES REVENUS	26,22	100,0%	25,72	100,0%
CHARGES				
Commission de gestion	2,54	9,7%	2,57	10,0%
Autres frais de gestion	1,99	7,6%	0,77	3,0%
Charges locatives non récupérées	0,47	1,8%	0,42	1,6%
Sous-total CHARGES EXTERNES	5,00	19,1%	3,75	14,6%
Charges financières	7,25	27,7%	6,48	25,2%
Amortissements nets				
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres				
	0,00	0,0%		
Provisions	0,89	3,4%	1,63	6,3%
Sous-total CHARGES INTERNES	8,14	31,1%	8,11	31,5%
TOTAL DES CHARGES	13,15	50,1%	11,86	46,1%
RESULTAT COURANT	13,07	49,9%	13,86	53,9%
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	6,60	25,2%	8,40	32,7%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	6,50	24,8%	8,40	32,7%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	6,47		5,46	
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽²⁾	3,67		7,52	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(4) Hors dividende exceptionnel

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾		Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2011/2012	884 418 €	457 318 €	[88 261 €]	51,71%
2013	1 630 678 €	752 375 €	[162 966 €]	46,14%

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

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

RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUEREUR ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
2011/2012	240,00 €	250,00 €	10,92%	10,49%	2,75%	2,64%
2013	250,00 €	255,00 €	10,29%	10,09%	3,36%	3,29%

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1er janvier (en l'absence de marché secondaire)

(3) Prix moyen acquéreur (tous frais inclus) pondéré de l'exercice.

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2013 procure une rentabilité de 3,29 %.

	2012	2013	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	-	1,65 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	3,30 €	3,45 €	Fin janvier
Dividende annuel par part	6,60 €	8,40 €	
Taux de distribution ⁽¹⁾	2,64 %	3,29 %	

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



« La petite chocolatière » à Paris (5^{ème}) - rue Gay Lussac

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 2013 est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2012	Durant l'année N	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	15 287 000 €	3 598 560 €	18 885 560 €
+ Cessions d'immeubles	- €	- €	- €
+ Emprunts	9 101 027 €	6 446 826 €	15 547 852 €
- Commission de souscription	- 1 528 700 €	- 359 856 €	- 1 888 556 €
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 19 153 654 €	- 11 439 593 €	- 30 593 247 €
- Frais d'acquisition	- 1 785 351 €	- 1 071 071 €	- 2 856 422 €
+ Dépôts et cautionnements	6 081 €	1 359 €	7 441 €
= Sommes restant à investir	1 926 403 €	- 2 823 775 €	- 897 372 €

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.



« Maisons du Monde » à Vichy (03) – rue Georges Clémenceau

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

<i>En euros</i>	2013	2011-2012
Résultat de l'exercice	878 916	454 831
Dotations nettes aux provisions	86 416	31 050
Capacité d'autofinancement	965 333	485 880
Variation du besoin en fonds de roulement	207 828	-36 162
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 173 161	449 718
Achats d'immeubles	-12 511 464	-20 939 005
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Autres variations d'immobilisations	79 150	-120 950
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-12 432 314	-21 059 955
Collecte nette	3 598 560	15 287 000
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-359 856	-1 528 700
Dividendes versés au cours de l'exercice	-416 755	-111 540
Nouveaux emprunts contractés	7 235 000	9 450 000
Remboursements d'emprunts	-788 174	-348 973
Variations des dépôts de garantie	136 792	230 844
Autres variations financières	26 106	29 896
Flux net de trésorerie lié aux financements	9 431 673	23 008 527
Variation de trésorerie	-1 827 481	2 398 290
Trésorerie d'ouverture	2 398 290	-
Trésorerie disponible en fin de période	570 809	2 398 290
Variation de trésorerie	-1 827 481	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 2013.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Cushman et Wakefield), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2013, seuls deux actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman et Wakefield. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 11 octobre 2013 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 3,7 % 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	30 593 247	31 575 000	31 575 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	2 856 422		2 120 190
- Amortissements	-1 615 715		
- Provision pour gros entretiens	-57 370		
SOUS TOTAL	31 776 584	31 575 000	33 695 190
Agencements	0		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	41 800	41 800	41 800
Immobilisations financières	7 441	7 441	7 441
Liquidités nettes à investir	-15 809 333	-15 809 333	-15 809 333
SOUS TOTAL	-15 760 092	-15 760 092	-15 760 092
Commission de souscription	1 888 556		1 992 789
- Amortissements	-1 888 556		
SOUS TOTAL	0	0	1 992 789
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	16 016 492	15 814 908	19 927 886
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	76 612	76 612	76 612
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2014 du solde du dividende 2013	209,06	206,43	260,11
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013	212,06	209,42	263,11

En euros	31/12/2012	31/12/2013	Δ 2013/2012
	Valeurs après distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	203,67	209,06	2,65%
Valeur de réalisation / part	197,47	206,43	4,54%
Valeur de reconstitution / part	243,91	260,11	6,65%
Valeurs avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013			
Valeur comptable / part	205,49	212,06	3,19%
Valeur de réalisation / part	199,29	209,42	5,09%
Valeur de reconstitution / part	245,73	263,11	7,07%



Boutique de Maroquinerie à Paris (7^{ème}) – rue Cler

FISCALITE

FISCALITE 2013 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	28,05 €
- Frais et charges déductibles	:	6,42 €
- Intérêts d'emprunts	:	6,07 €
= Revenus fonciers nets	:	15,55 €
<i>dont revenus fonciers de source française : 13,93 €</i>		
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger : 1,62 €</i>		
Produits financiers		0,01 €
Rappel dividende	:	8,40 €

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

- Revenu imposable : 14,36 €

REGIME FISCAL

- **FISCALITE DES REVENUS**

Nous rappelons aux associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la société de gestion. Ces revenus ne sont pas directement soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus mais sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition progressif applicable aux revenus du contribuable soumis à l'impôt en France (méthode dite du « taux effectif »). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe.

Les revenus financiers sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5%), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- **FISCALITE DES PLUS-VALUES**

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19% plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 %).

Deux barèmes d'abattement sont appliqués : l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

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

PERSPECTIVES

L'exercice 2013 valide la stratégie engagée avec une progression de la valeur de réalisation par part de près de 7 %. Forte de cette bonne performance et de la grande qualité du patrimoine acquis, votre SCPI entend poursuivre son développement en 2014 en bouclant sa troisième augmentation de capital, en poursuivant sa politique d'investissement dans des murs de commerces « prime » et en envisageant probablement une nouvelle levée de fonds dès la fin de l'exercice.

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

A la date de rédaction du présent rapport, nous attirons l'attention des associés sur le projet de loi « Pinel » relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Ce projet de loi, dans sa forme actuelle vise notamment à identifier certains impôts et charges qui pourraient être plus difficilement portés à la charge des locataires. Votre Société de Gestion et l'ASPIM s'emploient à intervenir dans les débats et à alimenter les impacts de ce texte s'il venait à être promulgué.



« Subway » à Rennes (35) – place Sainte Anne

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

BILAN (ACTIF)

ACTIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2013			Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
		BRUT	Amort Prov	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F	Immobilisations Incorporelles Frais d'établissement				
	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
I M M O B I L I S E	Terrains et constructions locatives	30 593 247		30 593 247	19 153 654
	Immobilisations en cours	41 800		41 800	120 950
	Agencements aménagements				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations Financières				
	Fonds de roulement	7 441		7 441	6 081
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		30 642 488		30 642 488	19 280 685
A C T I F	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	67 316		67 316	64 595
	Créances douteuses				
	Locataires charges à rembourser	90 720		90 720	33 872
	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	22 661		22 661	120 808
	Associés				
	Gérant				
	Autres créances	14 554		14 554	11 951
	Appels de fonds syndics				1 616
	Trésorerie				
	Valeurs mobilières & certificats de dépôt	400 000		400 000	2 030 000
	Disponibilités	170 809		170 809	368 290
	Comptes de régularisation				
	Charges constatées d'avance				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL		766 060		766 060	2 631 132
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 295 447	54 739	1 240 707	521 694
TOTAL GENERAL		32 703 994	54 739	32 649 255	22 433 512

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
C	Capital social	15 322 400	12 500 000
A	Primes d'émission	3 563 160	2 787 000
P	Réserve indisponible		
I			
T	Prélèvement sur primes d'émission	-3 444 975	-2 787 000
A	Ecart sur remboursement de parts		
U			
X	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		
P			
R	Report à nouveau	229 396	
O			
P	Résultat de l'exercice	878 916	454 831
R	Résultat de l'exercice n-1		
E	Acomptes sur distribution de l'exercice n-1		
S	Acomptes sur distribution de l'exercice n	-532 405	-225 435
TOTAL		16 016 492	12 729 396
	Provisions pour risques		
	Provisions pour grosses réparations	57 370	25 693
TOTAL		57 370	25 693
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	15 603 854	9 130 923
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	375 077	236 926
	Dettes d'exploitation		
E	Clients créditeurs	74 935	58 726
	Clients avances sur charges	94 180	37 470
T	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	97 984	38 753
	Dettes fiscales et sociales	25 881	1 845
T	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Associés - dividendes à payer	229 545	113 895
E	Associés - dividendes bloqués		
	Créditeurs divers	16 050	3 489
S	Autres dettes diverses	35 595	35 256
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	22 292	21 140
TOTAL		16 575 393	9 678 423
TOTAL GENERAL		32 649 255	22 433 512

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

ETAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2013		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	30 593 247	31 575 000	19 153 654	19 261 970
Immobilisations en cours	41 800	41 800	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	57 370	-	25 693	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 30 577 677 =	= 31 616 800 =	= 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	7 441	7 441	6 081	6 081
Créances				
Locataires et comptes rattachés	67 316	67 316	64 595	64 595
Locataires douteux				
Autres créances	127 935	127 935	168 247	168 247
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	400 000	400 000	2 030 000	2 030 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	170 809	170 809	368 290	368 290
Provisions générales pour risques et charges				
-	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	15 978 932	15 978 932	9 367 848	9 367 848
Dettes d'exploitation	574 170	574 170	289 435	289 435
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= -15 779 601 =	= -15 779 601 =	= -7 020 070 =	= -7 020 070 =
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 240 707	1 240 707	521 694	521 694
Produits constatés d'avance	22 292	22 292	21 140	21 140
TOTAL III	= 1 218 416 =	= 1 218 416 =	= 500 554 =	= 500 554 =
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 16 016 492 =	=	= 12 729 396 =	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 17 055 615 =	=	= 12 863 404 =

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En Euros</i>	Situation 31/12/2012	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/2013
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
<u>Capital</u>				
Capital souscrit	12 500 000		2 822 400	15 322 400
Capital en cours de souscription				
<u>Primes d'émission</u>				
Primes d'émission	2 787 000		776 160	3 563 160
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 787 000		-657 975	-3 444 975
<u>Ecarts d'évaluation</u>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u>				
<u>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</u>				
<u>Réserves</u>				
<u>Report à nouveau</u>		229 396		229 396
<u>Résultat de l'exercice</u>				
Résultat de l'exercice n-1	454 831	-454 831		
Résultat de l'exercice			878 916	878 916
Acomptes sur distribution n-1	-225 435	225 435		0
Acomptes sur distribution			-532 405	-532 405
TOTAL GENERAL	12 729 396	-	3 287 096	16 016 492

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31/12/2013 (12 mois)	Exercice N-1, clos le 31/12/2012 (17 mois)
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 618 237	879 539
Charges facturées	175 591	79 258
Produits annexes		
Frais de gérance et indemnités	12 419	3 700
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	22	1 179
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	0	0
Provisions pour grosses réparations	16 870	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	1 431 727	3 314 051
Autres produits	2	5
Total des produits d'exploitation	3 254 869	4 277 732
Produits financiers		
Produits financiers	611	27 726
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Total des produits financiers	611	27 726
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0	0
Total des produits exceptionnels	0	0
TOTAL DES PRODUITS	3 255 479	4 305 457
Solde débiteur = perte		
Total général	3 255 479	4 305 457

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31/12/2013 (12 mois)	Exercice N-1, clos le 31/12/2012 (17 mois)
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	175 591	79 258
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 947	2 394
Grosses réparations	16 870	0
Autres charges immobilières	18 640	8 748
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	162 966	88 261
Commission de souscription	359 856	1 528 700
Frais d'acquisitions	1 071 871	1 785 351
Diverses charges d'exploitation	47 092	73 067
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	0	0
Provisions pour grosses réparations	48 547	25 693
Provisions pour risques et charges	54 739	5 357
Autres charges	1 503	1 502
Total des charges d'exploitation	1 965 623	3 598 330
Charges financières		
Charges financières diverses	410 940	252 297
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	410 940	252 297
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Total des charges exceptionnelles	0	0
TOTAL DES CHARGES	2 376 563	3 850 627
Solde créditeur = bénéfice	878 916	454 831
Total général	3 255 479	4 305 457

ANNEXE

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et 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 (Cushman et Wakefield Expertise SAS) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2013, seuls les deux derniers actifs acquis après le 11 octobre 2013 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman et Wakefield (soit 3,7 % de la valeur totale du patrimoine).

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

• Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (30 593 247 €) ;
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (41 800 €).

• Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 7 441 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2013, elles correspondent aux loyers et charges dus par les locataires pour 67 316 €.

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 2013 aucun locataire n'est inscrit en « douteux ».

• Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 90 720 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 94 180 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles,
- des créances fiscales, soit 22 661 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 9 554 €, de la TVA collectée pour 7 354 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 5 754 €,
- et de créances diverses pour 14 222 €.

- **Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Elles correspondent à :

- la quote-part des frais d'acquisition des immobilisations locatives non imputés sur la prime d'émission (1 295 447 €) compte tenu du niveau insuffisant de cette dernière ;
- diminuée des amortissements (sur 20 ans) pratiqués sur ces charges à répartir au titre de l'exercice (54 739 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) : 400 000 €
- Disponibilités en banque : 170 809 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	15 978 932 €
- Dettes bancaires	15 547 852 €
- Intérêts courus sur emprunts	56 002 €
- Dépôts de garantie	375 077 €
Dettes d'exploitation :	574 170 €
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance)	74 935 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	94 180 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 91 957,46 €)	97 984 €
- Dettes fiscales et sociales	25 881 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	- €
- Dividendes du 4ème trimestre	229 545 €
- Crédoeurs divers	16 050 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	35 595 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Les mouvements 2013 sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>En euros</i>	Primes d'émission 2013	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	3 563 160	
Frais acquisitions et amortissements		1 555 619
Commission de souscription		1 888 556
Écarts sur remboursements de parts		
Solde de la prime d'émission	118 985	

- **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 2013 ressort à :		878 916 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-	302 860 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2014 s'est élevé à :	-	229 545 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :		346 511 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 153 654	11 439 593	0	30 593 247
Immobilisations en cours	120 950	579 930	659 080	41 800
Immobilisations corporelles d'exploitation	0	0	0	0
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	6 081	1 359	0	7 441
	19 280 685	12 020 882	659 080	30 642 488

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	0	0	0	0
Agencements	0	0	0	0
Créances				
Créances douteuses	0	0	0	0
Provisions				
Pour risques	0	0	0	0
Pour charges	0	0	0	0
Pour gros entretiens	25 693	48 547	16 870	57 370
	25 693	48 547	16 870	57 370

D - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	1 630 678 €
- les charges et taxes refacturées :	175 591 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	611 €

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 :	175 591 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	107 250 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	68 341 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	7 947 €
- les gros travaux et réparations :	16 870 €
- le poste « autres charges immobilières » :	18 640 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	15 092 €
- <i>dont assurances :</i>	3 548 €

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

La SCPI est assujettie depuis l'exercice 2010 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 1 675 € au titre de 2013, somme qui bénéficie d'un dégrèvement de 25 % au titre de la 4^{ème} année d'application.

• 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 2013 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 162 966 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine s'établissent au titre de l'exercice 2013 à :

- frais de souscription :	359 856 €
- frais d'achat du patrimoine :	1 071 871 €

Ces frais sont inscrits en produits sous la rubrique « transferts de charges ». La quote-part ayant pu être déduite de la prime d'émission (3 563 160 € en solde cumulé depuis la constitution de la SCPI) est neutre dans la constitution du résultat de la Société. Le solde (1 295 447 € depuis la constitution de la SCPI) est inscrit en charges à répartir sur plusieurs exercices pour être amorti. La charge d'amortissement pour l'exercice 2013 s'élève à 54 739 € (cf. ci-dessus).

Les diverses charges d'exploitation, soit 47 092 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Cushman et Wakefield (10 088 €),
- de frais bancaires (5 264 €),
- des honoraires des Commissaires aux Comptes (13 464 €),
- de la TVA non récupérable (8 576 €),
- des jetons de présence : 3 000 € au titre de l'exercice 2013 (diminués d'une régularisation de 4 000 € au titre des jetons de 2012),
- et des honoraires divers (3 612 €).

• 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 57 370 €,
- une dotation aux amortissements de frais d'acquisition des immeubles non imputés sur la prime d'émission s'élève à 54 739 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 1 503 € et correspond principalement à une redevance AMF pour 1 500 €.

- **Charges financières**

Ce poste correspond aux intérêts d'emprunts bancaires pour 406 935 € et à des agios bancaires pour 4 005 €.

E – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2013, deux promesses étaient signées en vue d'acquérir des boutiques de centre-ville situées :

- avenue Albert de Mun à Saint Nazaire (44) pour 0,3 M€ frais inclus,
- rue de Meaux à Paris (19^{ème}) pour 0,6 M€ frais inclus,

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

- **Garanties et hypothèques**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit du Nord, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

<i>En euros</i>	<i>Au 31 décembre 2013</i>			<i>Au 31 décembre 2012</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	30 593 247	31 575 000	981 753	19 153 654	19 261 970	108 316
TOTAL	30 593 247	31 575 000	981 753	19 153 654	19 261 970	108 316

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

Situation	Locataires / Activités		Surface ⁽¹⁾ en m ²	Date acquisition	Prix d'achat	Frais d'achat	Prix acquisition frais inclus
19 rue Notre-Dame	CANNES (06)	BANQUE PRIVEE EUROPEENNE / Agence bancaire	149	26/08/2011	1 600 000 €	103 788 €	1 703 788 €
2 rue de Strasbourg	VINCENNES (94)	BARCLAYS BANK / Agence bancaire	145	17/10/2011	800 000 €	55 649 €	855 649 €
27-29 rue de Passy	PARIS (16 ^{ème})	SANDRO France / Prêt-à-porter	70		161 235 €	19 486 €	180 721 €
58 rue de la Paroisse	VERSAILLES (78)	SANDRO France / Prêt-à-porter	58		94 054 €	12 188 €	106 242 €
45 rue d'Agincourt	BEAUVAIS (60)	THOMAS COOK / Agence de voyage	37	09/11/2011	290 396 €	33 059 €	323 455 €
6 rue Jean Pierrot	EPERNAY (51)	THOMAS COOK / Agence de voyage	74		915 229 €	101 500 €	1 016 729 €
16 rue Clémentine	VIENNE (38)	THOMAS COOK / Agence de voyage	82		486 123 €	55 105 €	541 228 €
6 allée des Champs Elysées	COURCOURONNES (91)	SERGIC PARIS SUD / Agence immobilière	235	20/12/2011	285 000 €	45 493 €	330 493 €
41 rue du Pot d'Etain	BETHUNE (62)	FC Ligne / Prêt-à-porter	201	23/12/2011	540 000 €	58 272 €	598 272 €
84 avenue Montaigne	ANGERS (49)	PICARD SURGELES / Vente de produits congelés	322	28/12/2011	700 000 €	48 292 €	748 292 €
7/9 rue Robert de la Villehervé	LE HAVRE (76)	LE NOUVEAU CERCLE / Prêt-à-porter	209	26/01/2012	425 000 €	53 726 €	478 726 €
203 avenue Daumesnil	PARIS (12 ^{ème})	ANNE-PAULE / Prêt-à-porter	26	31/01/2012	210 000 €	26 126 €	236 126 €
1 place de la Bourse	NANTES (44)	UMGO / Prêt-à-porter	37	29/02/2012	225 000 €	27 330 €	252 330 €
64 rue Mouffetard	PARIS (5 ^{ème})	JAFFRAY Christian / Vente de bijoux fantaisies	12		211 208 €	729 €	211 937 €
45 rue de la Clef	LILLE (59)	OMBRES PORTEES / Institut de beauté	48		600 000 €	2 070 €	602 070 €
190 rue Legendre	PARIS (17 ^{ème})	AU PETIT DALAT BEAUTE / Onglerie	19		545 229 €	1 883 €	547 112 €
19 rue Gay-Lussac	PARIS (5 ^{ème})	LA PETITE CHOCOLATIERE / Salon de thé	23	15/03/2012	322 800 €	1 114 €	323 914 €
51 rue Cler	PARIS (7 ^{ème})	S. SAMAD / Maroquinerie	54		160 000 €	552 €	160 552 €
161 rue de Grenelle	PARIS (7 ^{ème})	PLAISIR D'ECRIRE / Papeterie, librairie	31		612 940 €	2 116 €	615 056 €
29 rue de Ponthieu	PARIS (8 ^{ème})	GUINOT INSTITUT / Institut de beauté	72		213 440 €	736 €	214 176 €
rue Marie-Christine 216	BRUXELLES (Belgique)	PEARLE / Opticien	268	30/03/2012	450 000 €	88 575 €	538 575 €
50 rue de l'Université	PARIS (7 ^{ème})	FARROW & BALL / Peinture - Décoration	177	11/04/2012	1 800 000 €	115 259 €	1 915 259 €
place de la Vaillance 1	BRUXELLES (Belgique)	MULTIPHARMA / Pharmacie	93	24/04/2012	460 000 €	89 023 €	549 023 €
46 boulevard Saint-Michel	PARIS (6 ^{ème})	SORBONE CUIR / Maroquinerie - bagagerie	93	26/04/2012	686 000 €	74 048 €	760 048 €
rue de Namur 48	NIVELLES (Belgique)	SANSPOUX Véronique / Vente d'articles cadeaux & décoration	124	16/05/2012	400 000 €	71 324 €	471 324 €
17/19 avenue du Maréchal Joffre	JUAN-LES-PINS (06)	LCL / Agence bancaire LES DEUX ASS / Ventes de pains et viennoiserie, sandwicherie	388	31/05/2012	950 000 €	63 744 €	1 013 744 €
avenue de Jette	BRUXELLES (Belgique)	ADECCO / Agence d'intérim	153	01/06/2012	370 000 €	53 457 €	423 457 €
4 rue des Logettes	HONFLEUR (14)	SOCIETE GENERALE / Agence bancaire	217	29/06/2012	560 000 €	67 405 €	627 405 €
34 boulevard Emile Basly	LENS (62)	TEXTO (Groupe ERAM) / Chaussures & accessoires	280	29/06/2012	550 000 €	38 448 €	588 448 €

34 rue James Close	ANTIBES (06)	SOULEIADO / Prêt-à-porter	37	14/09/2012	645 000 €	64 725 €	709 725 €
32 place d'Armes	DOUAI (59)	PARFUMERIE DOUGLAS / Parfumerie, cosmétiques	318	25/09/2012	760 000 €	81 251 €	841 251 €
		France CIG / Cigarette électronique	32				
27 Grande rue	MONS (Belgique)	H.A.B.S (SCOTTAGE) / Prêt-à-porter	90	09/11/2012	980 000 €	159 215 €	1 139 215 €
1/3 place Emile Bockstael	BRUXELLES (Belgique)	MULTIPHARMA / Pharmacie	95	17/12/2012	240 000 €	49 684 €	289 684 €
9 rue Cyrus Hugues	LA SEYNE-SUR-MER (83)	PHARMACIE LAURE / Pharmacie	91	27/12/2012	235 000 €	21 460 €	256 460 €
137 rue Jean Mermoz	MARSEILLE (13)	ISOA 66 (L'EPICERIE MAISON GOURMANDE) / Epicerie fine	52	27/12/2012	250 000 €	43 872 €	293 872 €
60 rue des Merciers	LA ROCHELLE (17)	BB LOVE (ESPRIT ENFANTS) / Prêt-à-porter	139	28/12/2012	420 000 €	50 125 €	470 125 €
37 Rue Saint Jean	LE TOUQUET (65)	Insolite FM / Prêt à porter	142	18/01/2013	490 000 €	67 743 €	557 743 €
6 Rue de l'hôpital	ROUEN (76)	Sté LMB (Jean Louis David) / Coiffeur	76	28/01/2013	380 000 €	30 184 €	410 184 €
50/52 rue du 6 Juin	FLERS (61)	Sas CLIN D'ŒIL / Parfumerie, cosmétiques	212	08/02/2013	290 000 €	42 121 €	332 121 €
149 Rue Sainte Catherine	BORDEAUX (33)	MARIONNAUD / Parfumerie	204	26/03/2013	850 000 €	100 680 €	950 680 €
1 Place Sainte Anne	RENNES (35)	SAS JEM (Subway) / Restauration rapide	74	28/03/2013	510 000 €	57 250 €	567 250 €
8 Rue d'Alsace Lorraine	TOULOUSE (31)	MAIF / Agence d'assurance	198	28/03/2013	1 444 645 €	128 573 €	1 573 218 €
31/31b Rue Georges Clémenceau	VICHY (03)	SA MAISONS DU MONDE / Ameublement	524	28/03/2013	1 154 948 €	104 462 €	1 259 410 €
145 boulevard Raspail	PARIS (6 ^{ème})	SAS ASSAS IMMOBILIER / Agence Immobilière	14	15/05/2013	400 000 €	38 598 €	438 598 €
179-191 Rue du gros horloge	ROUEN (76)	SAS MICROMANIA / Jeux Vidéos	111	20/06/2013			
179-191 Rue du gros horloge	ROUEN (76)	SAS JULES / Prêt-à-porter	101	20/06/2013	3 125 000 €	208 611 €	3 333 611 €
179-191 Rue du gros horloge	ROUEN (76)	SAS JULES / Prêt-à-porter	244	20/06/2013			
112 Rue Saint Charles	PARIS (15 ^{ème})	DAUCOURT / Brasserie	201	04/07/2013	975 000 €	88 265 €	1 063 265 €
103 Rue de Prony	PARIS (17 ^{ème})	DHAU Concept / Restauration rapide	90	27/09/2013	645 000 €	75 938 €	720 938 €
5 Rue Le Bastard	RENNES (35)	SISTER FASHION / Prêt-à-porter	77	11/10/2013	675 000 €	76 130 €	751 130 €
6 Place de la République	CLICHY(92)	SARL MEHNA / Restauration rapide	163	06/11/2013	500 000 €	57 038 €	557 038 €
TOTAL			6 982 m²		30 593 247 €	2 856 422 €	33 449 669 €

(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 deuxième exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2013.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises : le 4 mars 2013, le 23 mai 2013, le 24 octobre 2013, le jeudi 19 décembre 2013 et le 3 mars 2014 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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 2013 et les perspectives 2014.

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

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

Sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de 878 916,36 € (soit 13,86 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 532 405,10 € (soit 8,40 € par part ayant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2013). Il porte le rendement de la part sur le dernier prix acquéreur moyen à 3,29 %. Ce rendement est conforme à la politique de distribution modérée de la SCPI IMMORENTE 2 qui vise un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 57 370,11 € au 31 décembre 2013 compte tenu des travaux effectués en 2013.

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

Par ailleurs, les membres du Conseil rappellent que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 mars dernier a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire de notre SCPI. Ces mesures, ainsi que d'autres dispositions prises par la Société de Gestion, ont permis la mise en conformité de notre SCPI avec la directive AIFM avant la date limite du 22 juillet 2014. L'agrément de Sofidy en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM, a été déposé le 20 mars 2014 et est en cours d'obtention auprès des services de l'AMF.

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

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

Philippe OUANSON
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(Exercice clos le 31 décembre 2013)

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 2013, 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 Cushman et Wakefield, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 mai 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt 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.

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage de loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2014

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 2013)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l’article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L’APPROBATION DE L’ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L’ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l’exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l’assemblée générale au cours d’exercices antérieurs, s’est poursuivie au cours de l’exercice écoulé.

Avec la société de gestion Sofidy

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

- Au titre des frais d’augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d’exécution des programmes d’investissements, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des capitaux collectés, prime d’émission incluse.

Au cours de l’exercice 2013, un montant de € 359 856 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 2013, votre société a comptabilisé en charges un montant de € 162 965,58 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 eu d'impact sur les comptes de votre société.

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit

- Résultat de l'exercice 2013	878 916,36 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs	229 395,50 €
Soit un bénéfice distribuable de	<u>1 108 311,86 €</u>

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 532 405,10 € et le solde au report à nouveau montant ce dernier à 575 906,76 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant pleine jouissance à compter du 1^{er} janvier 2013 est arrêté à 8,40 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI IMMORENTE 2 au 31 décembre 2013.

SEPTIEME 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 40 000 000 €. 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 2014.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 4 000 € pour l'année 2014, 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.

NEUVIEME RESOLUTION

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



IMMORENTE²

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

www.sofidy.com