



IMMORENTE2

SCPI de murs de commerces

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2017

SOMMAIRE

►	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
---	--	----------

►	CHIFFRES CLÉS 2017	6
---	---------------------------	----------

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017 **9**

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	12
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14
1.4	GESTION LOCATIVE	16
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	17
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	18
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	21
1.8	FISCALITÉ	22
1.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL	23
1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	24
1.11	PERSPECTIVES	25

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017 **27**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	28
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	29
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	29
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	30
2.5	ANNEXE AUX COMPTES	32
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017	38

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **43**

4.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017) **45**

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	46
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES	48

5.

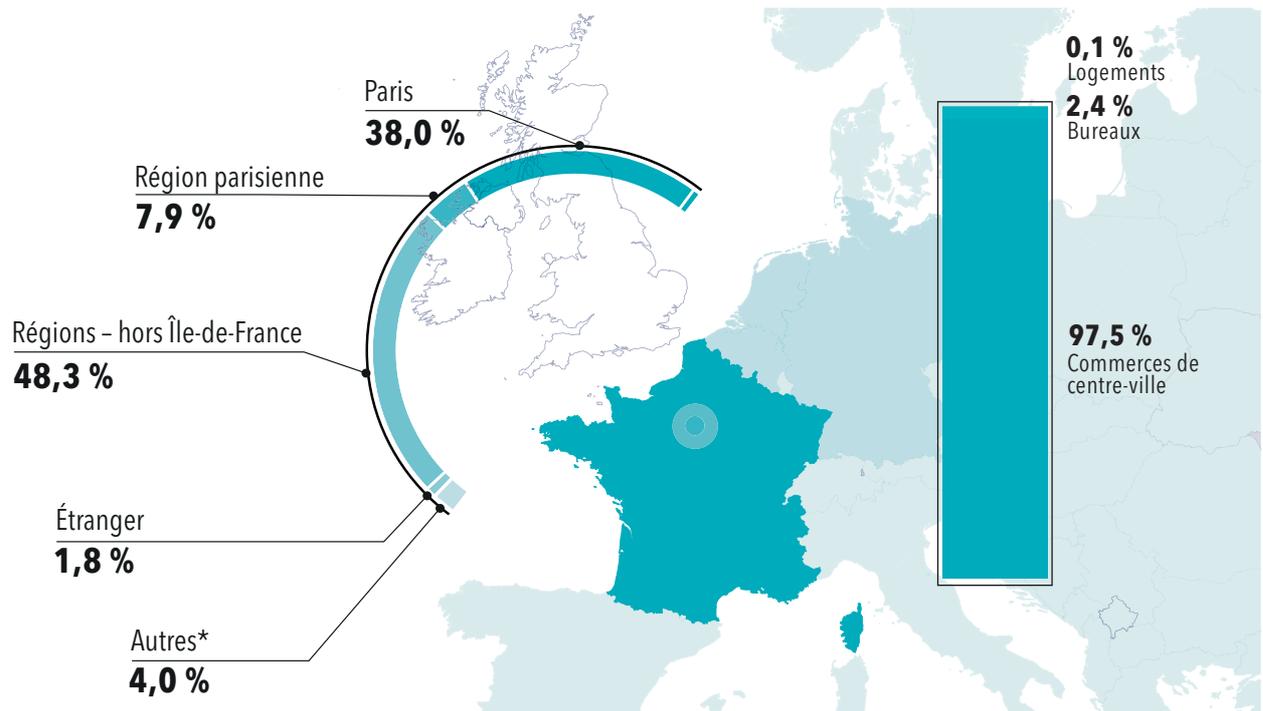
PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 MAI 2018 **49**

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>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.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°17-29 du 4 août 2017</p> <p>Date de création : 27 juillet 2011.</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017	<p>Monsieur Philippe OUANSON, Président</p> <p>La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT</p> <p>Monsieur Jean-François GARETON</p> <p>La Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV), représentée par Madame Anne ROGNON</p> <p>Monsieur Christian CACCIUTOLO</p> <p>Madame Christine REMACLE VILAIN</p> <p>Monsieur Pascal MORIN</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société Anonyme au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : KPMG SA - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense</p> <p>Suppléant : KPMG Audit FSII - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense</p>
DÉPOSITAIRE	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

CHIFFRES CLÉS 2017

Composition du patrimoine à fin 2017 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



61,3 M€
Capitalisation au 31/12/2017

2,98 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2017

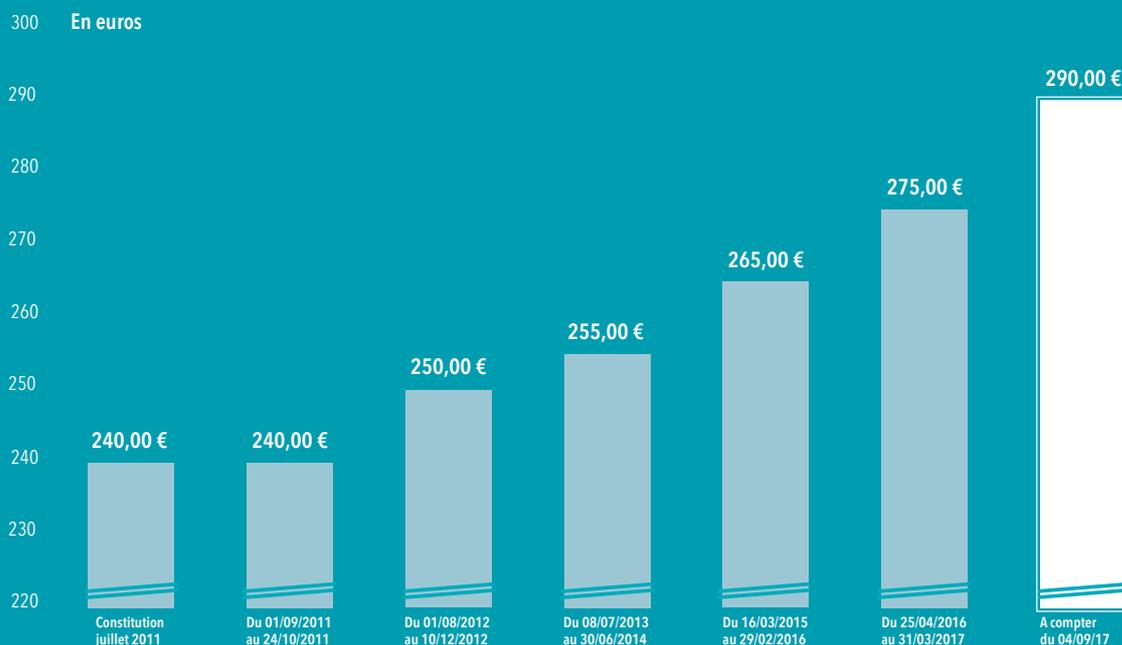
103
Unités locatives

97,78 %
Taux d'occupation financier en 2017

4,30 %
Taux de rendement interne au 31/12/2017 depuis l'origine de la SCPI

424
Associés

Historique du prix de souscription de la part



En euros	31.12.17		31.12.16	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	6 039 905		5 493 528	
dont loyers	3 510 307		2 995 077	
Charges	3 834 548		3 839 457	
Résultat	2 205 357	11,57	1 654 071	10,96
Bénéfice distribuable	3 507 917		2 705 791	
Dividende	1 601 260	8,40	1 268 209	8,40

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	42 268 600	200,00	36 480 600	
Total des capitaux propres	44 790 398	211,93	39 321 305	
Immobilisations locatives	72 708 257		60 809 863	
Dettes bancaires	28 262 975		27 184 554	
Nombre de parts	211 343		182 403	
Nombre d'associés	424		376	
Capitalisation ⁽²⁾	61 289 470		50 160 825	
Prix de souscription ⁽³⁾		290,00		275,00

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertises hors droits	78 265 000	370,32	64 803 000	355,27
Valeur comptable	44 790 398	211,93	39 321 305	215,57
Valeur de réalisation	50 667 429	239,74	42 242 589	231,59
Valeur de reconstitution	62 878 223	297,52	52 265 853	286,54
Surface du patrimoine (m ²)	13 316 m ²		11 492 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	97,78%		95,37%	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2017 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2017 pour les autres données

(2) sur la base du dernier prix de souscription (290 €)

(3) prix de souscription de l'augmentation de capital débutée le 4 septembre 2017

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

MARCHÉ DES PARTS

	2017	2016
Nombre de parts échangées sur l'exercice	0	625
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	239,00	239,00
Dernier prix de souscription au 31 décembre 2017	290,00	275,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	282,18	274,09
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 2,95%	+ 3,47%
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	2,98%	3,06%

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

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

(7) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N (correspondant au dernier prix de souscription, les transactions du marché secondaire étant négligeables) ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

1

2

3

4

5



Place de la Pucelle – Rouen (76)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ	10	1.8	FISCALITÉ	22
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	12	1.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL	23
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14	1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE	24
1.4	GESTION LOCATIVE	16	1.11	PERSPECTIVES	25
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	17			
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	18			
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	21			

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ

► 1.1.1 Perspective économique

A la suite d'une année 2017 qui a vu une claire amélioration de l'environnement économique mondial dans les différentes zones géographiques, 2018 s'annonce sur une note positive. La croissance américaine n'a pas faibli et le stimulus fiscal finalement adopté devrait continuer de porter l'économie en 2018. Le commerce mondial serait tiré par la reprise des économies émergentes et le redémarrage de la consommation, entraînant les importations dans leur sillage.

Dans la zone euro, la croissance a de nouveau été soutenue en 2017 (+ 2,4%) et le climat des affaires est au plus haut depuis 17 ans : les incertitudes politiques en Europe, avec les modalités du Brexit, la crise catalane, la constitution plus laborieuse que prévu d'une majorité de gouvernement en Allemagne ainsi que les élections à venir en Italie, ne semblent pas pour l'instant affecter le moral des entrepreneurs.

La France devrait s'inscrire dans ce mouvement d'ensemble : après une année 2017 qui a vu son économie croître au-delà des prévisions à +1,9%, la croissance annuelle en 2018 s'établirait entre +1,7% et +1,9% selon les sources, portée par les investissements publics et privés en hausse, ainsi qu'une consommation des ménages soutenue malgré un possible ralentissement du pouvoir d'achat du fait du calendrier fiscal. Il est à noter que le climat des affaires est en constante progression, atteignant son plus haut en novembre 2017, les différents secteurs étant à l'unisson : qu'il s'agisse de l'industrie, des services marchands, ou de la construction. De plus, le taux de chômage est prévu en léger repli grâce à la vigueur de l'emploi marchand. Toutefois, la balance commerciale, fortement déficitaire, et les contraintes budgétaires liées à un endettement excessif, brideront la croissance qui restera inférieure à la moyenne européenne.

► 1.1.2 Evolution du contexte monétaire

Aux Etats-Unis, la confirmation du plein emploi (taux de chômage à 4,1% en décembre 2017), et une inflation maîtrisée autour de 2% a permis à la FED de mettre en place la normalisation de sa politique monétaire passant par une hausse des taux directeurs à 1,25% en juin, suivie d'une remontée progressive à venir, et la réduction de son bilan.

A l'inverse, malgré un ralentissement à venir, la BCE a poursuivi ses achats de titres, certes dans une moindre proportion, et sa politique monétaire accommodante. Dans ce contexte, les taux d'intérêt restent très bas dans la zone euro comparativement aux États-Unis. Pour la France, le taux souverain à 10 ans est globalement stable autour de 0,7% depuis l'été, contre 2,3% pour les titres américains.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2017

Dans ce contexte de croissance économique et de fondamentaux locatifs solides, le marché de l'investissement immobilier européen signe une nouvelle année record avec notamment une reprise en Grande Bretagne, un marché allemand porteur malgré un ralentissement, et l'intérêt suscité par de nouvelles zones géographiques (Scandinavie, Europe centrale ou Bénélux) pour des raisons de diversification.

Dans cet environnement favorable, la France confirme son dynamisme en 2017 avec plus de 26 milliards d'euros investis, en légère baisse par rapport à 2016 (-3%). Ce chiffre constitue une performance au vu de la liquidité limitée du marché en raison de l'offre réduite sur les actifs les plus qualitatifs, compensée par la concrétisation d'opérations de taille importante (Cœur Défense et deux grands portefeuilles logistique paneuropéens : Logicor et Gazeley).

La poursuite de la compression des taux de rendements « prime » et l'assèchement des offres ont poussé les investisseurs à diversifier davantage leurs investissements dans le but d'obtenir les rendements visés. Les produits à valeur ajoutée, comme les Vente en l'Etat Futur d'Achèvement parfois faiblement pré-commercialisées, ont

donc représenté une part notable du marché. En contrepartie, les investissements se sont concentrés vers les zones géographiques les plus reconnues.

En termes de typologie d'investisseurs, les institutionnels nationaux (SCPI, OPCI grand public ou foncières) continuent de dominer le marché. Ceux-ci s'intéressent de plus en plus aux marchés internationaux comme relai de croissance, leur permettant de diversifier leurs risques, après plusieurs années d'activité élevée en France. Le poids des acteurs internationaux (à noter la poussée des investisseurs Asiatiques) est légèrement remonté grâce à la signature de grandes transactions en fin d'année.

COMMERCES

Malgré une bonne consommation des ménages, le marché des commerces a été moins actif en 2017 avec un volume de transaction de 3,6 milliards d'euros, confirmant une tendance baissière constatée en 2016 (respectivement 4,7 et 5,3 milliards d'euros échangés en 2016 et 2015). Inadéquation entre les actifs disponibles et les attentes qualitatives des investisseurs, faible rotation des portefeuilles, questionnements liés à la concurrence du e-commerce continuent de peser sur le marché.

Malgré de belles signatures en fin d'année, le segment des centres commerciaux ne joue plus son rôle de locomotive. En revanche, le segment du « high street retail » (boutiques de pied d'immeubles) a durablement pris le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

La compression des taux de rendements a continué cette année sur les différentes catégories de commerce, atteignant 2,25% pour les meilleurs actifs prime à Paris, 3,75% et 4,5% respectivement pour les centres commerciaux et les commerces de périphérie en province.

BUREAUX

Avec 18,8 milliards d'euros d'investissements, le marché des bureaux enregistre une très belle année 2017, en ligne avec les niveaux records de 2016.

En dehors de la région parisienne, concentrant historiquement la grande majorité des investissements, les marchés de province se sont bien comportés avec notamment la transaction « New Age » à Lyon, permettant à la région Auvergne-Rhône-Alpes de devancer nettement les régions Hauts-de-France et Pays-de-la-Loire en volume de transactions.

La baisse générale des rendements et la plus grande rareté des biens ont poussé les investisseurs à prendre davantage

de risques, illustrés par le volume record de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (4 milliards d'euros engagés).

Grace à l'amélioration des créations nettes d'emploi, en particulier dans le tertiaire, la hausse de la demande devrait bénéficier au marché locatif en Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales, permettant de garder un niveau de commercialisation robuste.

Un redressement des loyers dans les zones tendues, à Paris notamment, est attendu, cependant, la pression sur les taux de rendements s'est poursuivie, avec notamment un rendement prime de 3,0% dans le Quartier Central des Affaires de Paris à fin 2017.

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

- elle a conduit une politique d'investissement mutualisée et orientée vers les actifs « prime » de centre-ville bénéficiant de bons emplacements et avec des loyers raisonnables si possible sous-cotés,
- elle a accompagné cette politique d'investissement d'un recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt historiquement favorable,
- elle s'est employée à améliorer le taux d'occupation du patrimoine en s'efforçant de résister aux pressions baissières de certains locataires, dans un contexte de lente sortie de crise économique.



« Pâtisserie François Pralus » et « Saint James », à Paris (7^{ème}) - rue Clerc

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

▶ 1.2.1 Évolution du capital

Une augmentation de capital d'un montant maximum de 14 935 000 € a été lancée le 4 septembre 2017 sur la base d'un prix de souscription de 290 € par part. Au

31 décembre 2017, 4 014 470 € avaient été collectés. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

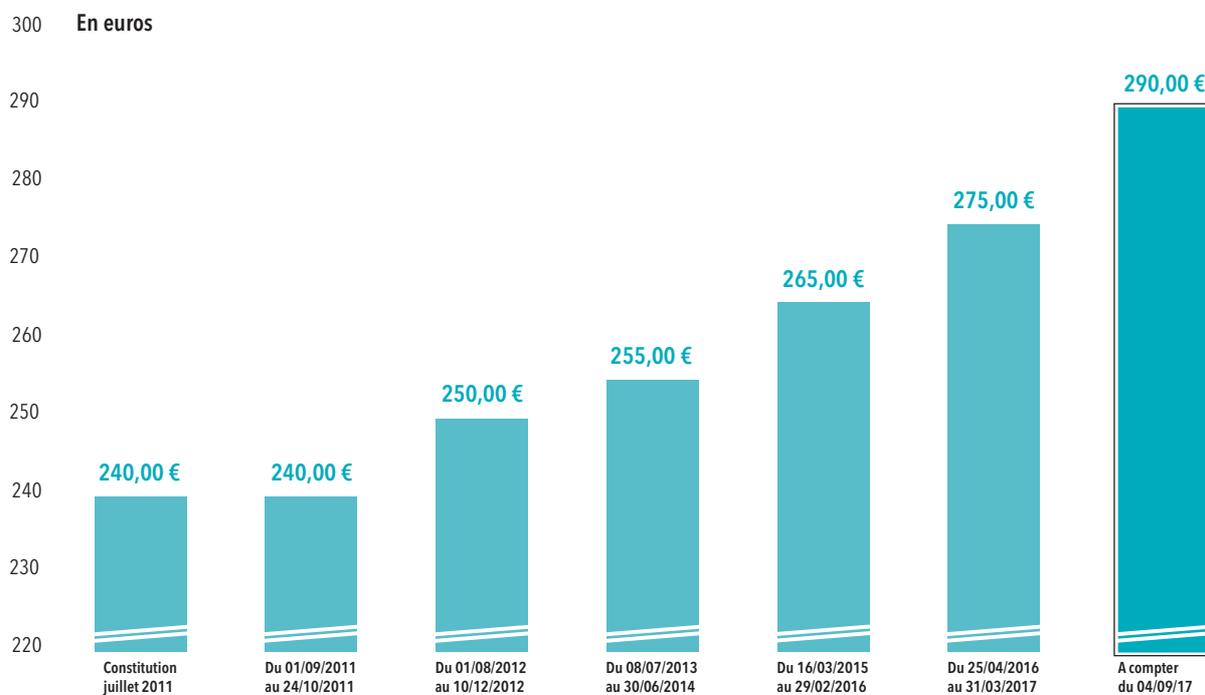
	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	27/07/11	760 000 €	912 000 €	3 800	9	91 200 €	240 €
1 ^{ère} augmentation de capital	du 1 ^{er} septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	30 000	59	720 000 €	240 €
2 ^{ème} augmentation de capital	du 1 ^{er} août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	28 700	130	717 500 €	250 €
3 ^{ème} augmentation de capital	du 8 juillet 2013 au 30 juin 2014	9 088 200 €	11 587 455 €	45 441	263	1 158 746 €	255 €
4 ^{ème} augmentation de capital	du 16 mars 2015 au 12 février 2016	8 011 800 €	10 615 635 €	40 059	324	1 061 564 €	265 €
5 ^{ème} augmentation de capital	du 25 avril 2016 au 31 mars 2017	9 900 000 €	13 612 500 €	49 500	401	1 361 250 €	275 €
6 ^{ème} augmentation de capital	du 4 septembre 2017 au 31 décembre 2017	2 768 600 €	4 014 470 €	13 843	424	401 447 €	290 €*
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2017		42 268 600 €	55 117 060 €	211 343	424	5 511 706 €	290 €*

(*) Ce prix correspond au dernier prix de souscription

Votre SCPI a collectée 8 166 K€ au cours de l'année 2017. L'augmentation de capital en cours prendra fin le 31 mars 2018 sauf en cas de prolongation ou de clôture anticipée.

Parmi les 424 associés au 31 décembre 2017, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) pour le compte d'assurés détenant des parts d'IMMORENTE 2 comme unités de comptes et une caisse de retraite (C.A.R.P.V) détiennent 35,6 % du capital.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



1.2.2 Marché secondaire

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

Il n'y a eu aucune confrontation au cours de l'exercice 2017. La transaction précédente remonte au 28 mai 2015 au prix d'exécution suivant :

- Prix d'exécution : 239,00 €
- Prix acquéreur : 265,29 €
- Quantité : 25 parts

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

Aucune part n'est en attente de cession et aucune part n'est en attente d'acquisition.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'année 2017, 6 272 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

FLUIDITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Les échanges sur le marché secondaire au cours des quatre derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2013	350	0	0,56%	0,46%	1 mois	2	3 446 €
2014	170	10	0,23%	0,17%	1 mois	0	1 838 €
2015	25	240	0,25%	0,18%	1 mois	0	299 €
2016	0	625	0,43%	0,34%	1 mois	0	492 €
2017	0	6272	3,44%	2,97%	1 mois	0	50 €

* hors décès et successions

** y compris frais de dossier perçus dans le cadre de cession directe entre associés sans intervention de la société de gestion

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements

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

Au cours de l'année 2017, votre SCPI a acquis douze biens immobiliers, sur des emplacements de grande qualité dans des rues commerçantes de grandes villes, pour un prix de revient global de 13,1 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 4,3 %, en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés.

Le détail des investissements réalisés est présenté comme suit :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	51, avenue de la République - PARIS (11 ^{ème})	Comptoirs des Terroirs / Épicerie fine	89 m ²	902 626 €	09/03/2017
CCV	44, rue Cler - PARIS (11 ^{ème})	Pralus / Pâtisserie	42 m ²	2 029 200 €	19/07/2017
CCV		Saint James Paris / Prêt-à-porter	53 m ²		
CCV	15, rue Gasparin - LYON (2 ^{ème})	Kaktus / Prêt-à-porter	74 m ²	1 089 400 €	25/07/2017
CCV	Promenade René Coty - SAINT RAPHAEL (83)	Peter Pan / Prêt-à-porter	56 m ²	2 655 950 €	31/08/2017
CCV		AC2E Yogurt / Restauration rapide	57 m ²		
CCV		Les Hommes d'Abord / Prêt-à-porter	70 m ²		
CCV		Paradisias - Shibuya / Prêt-à-porter	51 m ²		
CCV		JWRC / Snack	58 m ²		
CCV	10, avenue des Gobelins - PARIS (5 ^{ème})	Ambre Sucré / Chocolaterie	28 m ²	427 450 €	08/09/2017
CCV	19, rue Nationale - TOURS (21)	La boîte à livres / Librairie	994 m ²	1 678 200 €	09/11/2017
CCV	178, bd Jean Jaurès - BOULOGNE-BILLAN COURT (92)	Pharmacie de l'Amicale / Pharmacie	252 m ²	4 311 650 €	29/12/2017
TOTAL			1 824 m²	13 094 476 €	

(1) CCV : Commerce de centre-ville, HAB : Habitation

Votre SCPI a également investi indirectement à hauteur de 3,3 M€ d'euros dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL et détenant un portefeuille de 21 murs de commerces situés principalement en centre-ville sur des emplacements de grande qualité. Les actifs de la rue Saint Honoré à Paris 8^{ème} et de Bordeaux (rue Sainte Catherine et cours d'Alsace Lorraine) représentent 83 % du portefeuille constitué également d'actifs Place Morny à Deauville (14), rue Saint Jean au Touquet (62), etc. et

5 surfaces de périphérie à proximité de Nancy (54) et de Metz (57). Les locaux sont majoritairement loués à des enseignes nationales et internationales (Stella Mac Cartney, Billabong, Petit Bateau, Solaris, Jacques Dessange, Fitness Park, Lydia Courteille, Jean-Paul Hévin, Pizza Del Arte...). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 9,9 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement attendu de cet investissement se situe autour de 4,7 % et le taux de rendement interne prévisionnel autour de 7 %.

▶ 1.3.2 Financements bancaires

Les investissements de 2017 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 4 245 000 € sur une durée de 15 ans à taux fixe (entre 1,75 % et 2,12 %).

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire s'élève à 28 262 976 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,47 % en 2017 (contre 2,64 % en 2016) et son coût instantané au 31 décembre 2017 s'établit à 2,43 % contre 2,56 % au 31 décembre 2016 ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 36,1 % au 31 décembre 2017 contre 41,9 % au 31 décembre 2016 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 11 ans et sa durée de vie moyenne (duration) de 6 ans et 4 mois ;

- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 80 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable en partie couverts (voir ci-dessous) ;
- les emprunts ont été contractés auprès de huit banques distinctes.

Fin mars 2017, plusieurs emprunts « couteux » souscrits en 2011 ont été remboursés de façon anticipée sans pénalité de remboursement pour un montant total de 1 224 K€ permettant de baisser le coût moyen de la dette.

IMMORENTE 2 a souscrit en octobre 2014 dans des conditions très favorables, deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 1 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015 et qui a pris fin le 31/12/2017, et l'autre portant

sur un nominal de 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

au 31 décembre 2017 calculé selon la méthode brute s'élève à 1,59 au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾

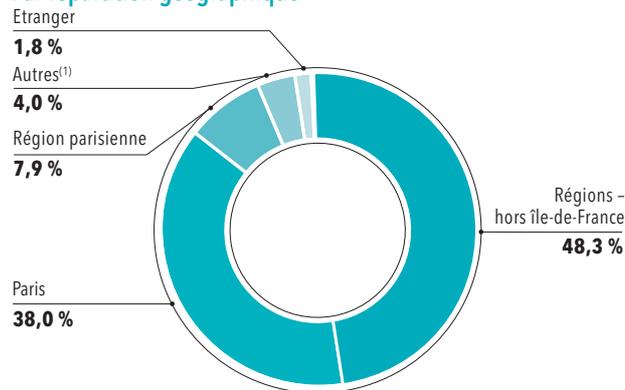
1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2017

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

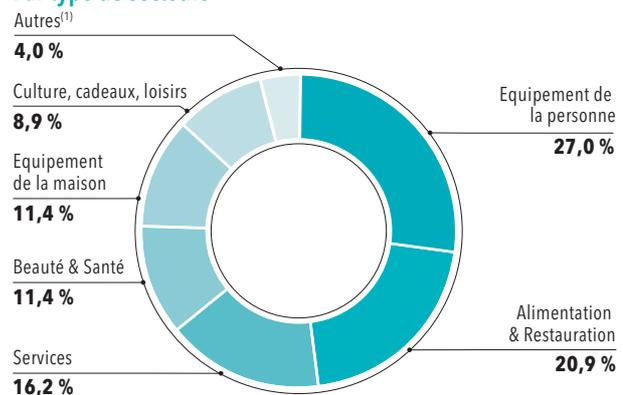
Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2017, le patrimoine d'IMMORENTE 2, constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville (à l'exception d'une

surface de bureaux située au-dessus des galeries d'art avenue Matignon à Paris 8^{ème} et d'un logement de 13 m² situé avenue de Versailles à Paris 16^{ème}), se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par type de secteurs



COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Bureaux	Logements	TOTAL 2017	TOTAL 2016
Paris	35,47%	2,43%	0,11%	38,00%	42,23%
Région Parisienne	7,93%			7,93%	3,94%
Province	48,27%			48,27%	50,42%
Étranger	1,75%			1,75%	3,41%
Autres ⁽¹⁾	4,03%			4,03%	0,00%
TOTAL	97,46%	2,43%	0,11%	100,00%	100,00%

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 (EN SURFACES (M² - HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS))

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Bureaux	Logements	TOTAL 2017	TOTAL 2016
Paris	2 642 m ²	164 m ²	13 m ²	2 819 m ²	2 608 m ²
Région Parisienne	854 m ²			854 m ²	602 m ²
Province	9 038 m ²			9 038 m ²	7 461 m ²
Étranger	606 m ²			606 m ²	822 m ²
TOTAL	13 139 m²	164 m²	13 m²	13 316 m²	11 492 m²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 5 456 €/m² au 31 décembre 2017 contre 5 288 €/m² au 31 décembre 2016.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 5 877 €/m² à la fin de l'exercice 2017 contre 5 638 €/m² à la fin de l'exercice 2016.

(1) L'effet de levier d'IMMORENTE 2 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.4 GESTION LOCATIVE

▶ 1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par IMMORENTE 2 s'élève à 97,78 % sur l'exercice 2017 (contre 95,37 % sur l'exercice 2016). 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.

▶ 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2017, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1er janvier au 31 décembre 2017	Nombre	surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	1	100 m ²	12 417 €	13 687 €
Relocation	1	13 m ²	5 190 €	5 190 €
Déspecialisation	0	0 m ²	0 €	0 €
TOTAL	2	113 m²	17 607 €	18 877 €

Les actions de gestion locative menées en 2017 ont notamment permis :

- le renouvellement du bail d'une boutique situé rue Cyrus Hugues à la Seyne-sur-Mer (83) pour un loyer annuel de 13,7 K€ contre 12,4 K€ précédemment, soit une hausse de 10,5% ;
- la relocation d'un studio (13 m²) acquis vacant, adjacent à un commerce situé avenue de Versailles à Paris (16^{ème}) pour un loyer annuel de 5,2 K€ ;
- les cessions de deux droits au bail de boutiques situées rue du Président Édouard Herriot à Lyon (69) et rue de Meaux à Paris (19^{ème}) à des niveaux de loyers équivalents, sans indemnité de déspecialisation, et d'un fonds de commerce d'une boutique situé rue Legendre à Paris (17^{ème}) à un niveau de loyer annuel équivalent, sans indemnité de déspecialisation ;

▶ 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2017 s'établissent à 3 499 539 € contre 3 014 792 € en 2016.

▶ 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2017, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le

paiement de leur loyer, aucun risque identifié n'a fait l'objet de provision.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

▶ 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Pour rappel, jusqu'au 31 décembre 2016, votre SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué au montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

A compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur, une provision pour gros entretien (PGE) est désormais, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR s'élevant à 54 270 € au 31 décembre 2016, a été affectée en report à nouveau et la PGE est dotée à hauteur de 210 291 € sur la base des dépenses prévues au plan pluriannuel de travaux.

Au 31 décembre 2017, la situation comptable de ces provisions s'établit donc ainsi :

Solde de la provision (PGR) au 31 décembre 2016	54 270 €
Reprise de la provision (PGR) au 1 ^{er} janvier 2017	- 54 270 €
+ Dotation de la provision (PGE) au 1 ^{er} janvier 2017	189 292 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2017	21 000 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2017	-105 292 €
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2017	105 000 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2017 au titre des gros entretiens ont concerné :

- les travaux de réfection et de rénovation d'un immeuble situé rue des Trois Frères à Paris pour 68 K€ ;
- les travaux de rénovation d'un immeuble situé rue Le Bastard à Rennes pour 18 K€ ;
- les travaux de ravalement de façades d'un immeuble situé Place de la Bourse à Lyon pour 7 K€ ;
- les travaux de réfection de la toiture d'un immeuble situé rue de Namur à Nivelles pour 5 K€ ;

- les travaux de ravalements de façades et de zinguerie rue James Close à Antibes pour 4 K€ ;

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 21 K€ ont concerné :

- la réfection de la toiture d'un immeuble rue de Ponthieu à Paris (8^{ème}) pour 10 K€ ;
- la réfection de la toiture d'un immeuble rue du Commerce à Bourges (18) pour 6 K€ ;
- la mise en place de porte dans un immeuble rue de Meaux à Paris (19^{ème}) pour 5 K€.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.



« Fromagerie Beauvils », à Paris (9^{ème}) - rue Cadet

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2017 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

► 1.6.1 Résultats financiers par part

La baisse du revenu par part sur l'exercice s'explique par un léger décalage entre la collecte du fonds et les investissements réalisés. Cependant la bonne maîtrise des

charges immobilières et la baisse des charges financières permet une progression du résultat courant qui s'établit à 11,57 € en 2017 (+5,6 % par rapport à 2016).

en Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	25,71	100,0%	21,95	99,6%	21,53	99,8%	20,23	99,7%	18,63	99,8%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,01	0,0%	0,09	0,4%	0,03	0,2%	0,05	0,3%	0,01	0,1%
Produits exceptionnels										
TOTAL DES REVENUS	25,72	100,0%	22,04	100,0%	21,56	100,0%	20,28	100,0%	18,64	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	2,57	10,0%	2,19	9,9%	2,13	9,9%	2,00	9,9%	1,86	9,9%
Autres frais de gestion	0,77	3,0%	1,28	5,8%	1,08	5,0%	1,07	5,3%	0,87	4,7%
Charges locatives non récupérées	0,42	1,6%	0,73	3,3%	0,82	3,8%	0,61	3,0%	0,60	3,2%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,75	14,6%	4,21	19,1%	4,04	18,7%	3,68	18,2%	3,33	17,8%
Charges financières	6,48	25,2%	5,71	25,9%	5,25	24,4%	4,40	21,7%	3,49	18,7%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,00	0,0%	0,71	3,2%	0,58	2,7%	0,46	2,3%	0,00	0,0%
* autres		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Provisions	1,63	6,3%	0,85	3,9%	0,99	4,6%	0,78	3,8%	0,33	1,8%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	8,11	31,5%	7,27	33,0%	6,82	31,6%	5,64	27,8%	3,82	20,5%
TOTAL DES CHARGES	11,86	46,1%	11,48	52,1%	10,86	50,4%	9,32	46,0%	7,15	38,4%
RESULTAT COURANT	13,86	53,9%	10,56	47,9%	10,70	49,6%	10,96	54,0%	11,54	61,9%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	8,40	32,7%	8,40	38,1%	8,40	39,0%	8,40	41,4%	8,40	44,9%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	8,40	32,7%	8,40	38,1%	8,40	39,0%	8,40	41,4%	8,40	44,9%
RESULTAT COURANT APRES DISTRIBUTION	5,46		2,16		2,30		2,56		3,17	
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽²⁾⁽⁵⁾	7,52		7,18		7,28		7,88		9,02	

(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

(5) Après affectation sous réserve de l'approbation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale

► 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes
2011/2012	884 418 €	457 318 € [88 261 €]	51,71%
2013	1 630 678 €	752 375 € [162 966 €]	46,14%
2014	2 026 535 €	1 059 920 € [202 415 €]	52,30%
2015	2 577 599 €	1 306 336 € [256 845 €]	50,68%
2016	3 016 406 €	1 407 637 € [302 286 €]	46,67%
2017	3 540 133 €	1 357 578 € [354 341 €]	38,35%

(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.

1.6.3 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUEREUR ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
2011/2012	240,00 €	250,00 €	10,92%	10,49%	2,75%	2,64%
2013	250,00 €	255,00 €	10,29%	10,09%	3,36%	3,29%
2014	255,00 €	255,00 €	8,64%	8,64%	3,29%	3,29%
2015	265,00 €	264,91 €	8,14%	8,14%	3,17%	3,17%
2016	275,00 €	274,09 €	7,37%	7,40%	3,05%	3,06%
2017	290,00 €	282,18 €	6,43%	6,60%	2,90%	2,98%

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2017 procure une rentabilité de 2,98 %.

	2016	2017	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	3,45 €	3,45 €	Fin janvier N+1
Dividende annuel par part	8,40 €	8,40 €	15 décembre N
TAUX DE DISTRIBUTION⁽¹⁾	3,06 %	2,98 %	

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



« Nespresso » à Lyon (2^{ème}) - place de la Bourse

1.6.4 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 est de 30 jours, à date de facture, soit 342 K€ au 31 décembre 2017 contre 521 K€ fin 2016.

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2016*	Durant l'année N	Total au 31/12/2017
Fonds collectés ⁽¹⁾	46 950 915 €	7 040 023 €	53 990 938 €
+Cessions d'immeubles ⁽²⁾	- €	- €	- €
+Emprunts	27 184 554 €	1 078 421 €	28 262 975 €
- Commission de souscription	- 4 695 092 €	- 704 002 €	- 5 399 094 €
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 60 835 184 €	- 11 873 074 €	- 72 708 257 €
- Frais d'acquisition	- 5 745 578 €	- 1 206 476 €	- 6 952 053 €
- Investissements Indirects	- €	- 3 340 543 €	- 3 340 543 €
+Dépôts et cautionnements	23 721 €	1 804 €	25 525 €
=SOMMES RESTANT À INVESTIR	2 932 348 €	9 003 847 €	6 120 510 €

(*) Depuis l'origine de la société

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI

au 31 décembre 2017 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.



« La MAIF » à Toulouse (31) - rue d'Alsace Lorraine

► 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, la Société de Gestion vous communique un tableau

de flux de trésorerie permettant d'appréhender la variation de trésorerie au cours de l'exercice.

En euros	2017	2016
Résultat de l'exercice	2 205 357	1 654 071
Dotations nettes aux provisions	87 579	34 014
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	2 292 936	1 688 086
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-92 778	215 726
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	2 200 158	1 903 812
Achats d'immeubles	-13 106 859	-8 936 118
Acquisitions indirectes	-3 340 543	-
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Sorties d'immobilisations de remplacement	-14 926	-
Autres variations d'immobilisations	-96 365	132 350
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-16 558 693	-8 803 768
Collecte nette	8 166 145	10 380 905
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-816 615	-1 038 091
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 606 139	-1 131 222
Nouveaux emprunts contractés	4 245 000	4 015 164
Remboursements d'emprunts*	-3 166 579	-1 734 032
Variations des dépôts de garantie	71 464	-10 752
Autres variations financières	-1 722	-675
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	6 891 554	10 481 297
VARIATION DE TRÉSORERIE	-7 466 981	3 581 341
Trésorerie d'ouverture	6 420 417	2 839 076
Trésorerie de fin de période	-1 046 564	6 420 417
VARIATION DE TRÉSORERIE	-7 466 981	3 581 341

* dont des remboursements anticipés fin mars 2017 pour un montant total de 1 223 826 €

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

▶ 1.7.1 État annexe retraçant la valeur de la société

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 2017 ;
- la valeur de réalisation exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Cushman & Wakefield), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2017, seuls deux actifs n'ont pas fait l'objet d'une

évaluation par Cushman & Wakefield. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 1er octobre 2017 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 8,3 % 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.

en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	72 647 321	78 265 000	78 265 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	6 958 393		5 745 180
- Amortissements	-6 958 393		
- Provision pour grosses réparations	-105 000		
SOUS TOTAL	72 542 321	78 265 000	84 010 180
Agencements	60 937		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	60 937	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	137 865	137 865	137 865
Immobilisations financières	3 373 296	3 588 585	3 766 376
Liquidités nettes à investir	-31 324 020	-31 324 020	-31 324 020
SOUS TOTAL	-27 812 859	-27 597 571	-27 419 779
Commission de souscription	5 511 707		6 287 822
- Amortissements	-5 511 707		
SOUS TOTAL	0	0	6 287 822
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	44 790 398	50 667 429	62 878 223
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	211 343	211 343	211 343
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2018 du solde du dividende 2017	211,93	239,74	297,52
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2018 du solde du dividende 2017	215,11	242,91	300,69

31/12/2016 31/12/2017 Δ 2017/2016

en Euros	Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	215,57	211,93	-1,69%
Valeur de réalisation / part	231,59	239,74	+ 3,52%
Valeur de reconstitution / part	286,54	297,52	+ 3,83%
Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N			
Valeur comptable / part	218,54	215,11	-1,57%
Valeur de réalisation / part	234,55	242,91	+ 3,57%
Valeur de reconstitution / part	289,50	300,69	+ 3,87%

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité 2017 pour une part de pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU :

Revenus fonciers bruts	:	20,46 €
- Frais et charges déductibles	:	5,38 €
- Intérêts d'emprunts	:	3,50 €
= REVENUS FINANCIERS NETS	:	11,59 €
dont revenus fonciers de source française	:	11,40 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	:	0,19 €
PRODUITS FINANCIERS	:	0,08 €
Rappel dividende	:	8,40 €

POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

- Revenu imposable : 11,15 €

► 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com)

FISCALITE DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) 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 dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion.

Les **revenus financiers** sont, assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année n'excède pas un certain seuil

peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

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 17,2%). 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) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la dernière valeur de marché (dernier prix d'exécution net de frais) ou, en l'absence de transactions pertinentes, à la valeur de réalisation. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL

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

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants /

investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 9 027 006 € pour l'exercice 2017 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 136,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 27,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneur de risque...) au sens de la Directive AIFM et OPCVM 5 (28 personnes) s'élève à 2 793 724 €.



« Le Carrousel » à Paris (18^{ème}) - rue des trois frères

1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI

IMMORENTE 2, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

► 1.10.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 9 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 3 à 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.



« Des Petits Hauts » à Lyon (2^{ème}) - rue Gasparin

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

► 1.10.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant que SCPI, IMMORENTE 2 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCV sont annexés au

contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une

grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,

- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques,
- d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et compte-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un double système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

1.11 PERSPECTIVES

Une sixième augmentation de capital d'un montant initial de 14,9 M€ (prime incluse) a été initiée le 4 septembre 2017 sur la base d'un prix de souscription de 290 € par part, en hausse de + 5,45% par rapport au prix précédent est en cours de souscription et permet à votre SCPI d'investir dans des commerces de centre-ville avec recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux historiquement attractif.

En 2018, votre Société de Gestion entend poursuivre le développement de votre SCPI à travers des investissements en murs de commerces de centres villes qualitatifs, recelant des potentiels de revalorisation.



« Postiche » à Paris (1^{er}) - rue J.J. Rousseau

1

2

3

4

5



2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	28	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	30
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	29	2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	32
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	29	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017	38

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice N, clos le 31 décembre 2017		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016	
	bilantielles	estimées	bilantielles	estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	72 708 257	78 265 000	60 809 863	64 803 000
Immobilisations en cours	137 865	137 865	41 500	41 500
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-		-
Grosses réparations			54 270	-
Gros entretiens	105 000	-		-
Provisions pour risques et charges		-		-
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	= 72 741 123 =	78 402 865 =	60 797 093 =	64 844 500
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées	3 340 543	3 555 832		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	= 3 340 543 =	3 555 832 =	0 =	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	32 753	32 753	23 721	23 721
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	248 397	248 397	270 587	270 587
Autres créances	232 835	232 835	226 640	226 640
Provisions pour dépréciation des créances	- 67 739	- 67 739	- 30 890	- 30 890
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement			2 300 000	2 300 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	220 826	220 826	4 120 417	4 120 417
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	= 667 071 =	667 071 =	6 910 475 =	6 910 475
PASSIFS D'EXPLOITATION				
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 30 431 815	- 30 431 815	- 28 007 231	- 28 007 231
Dettes d'exploitation	- 1 518 339	- 1 518 339	- 1 454 459	- 1 454 459
Dettes diverses	-	-		
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	= -31 950 154 =	-31 950 154 =	-29 461 690 =	-29 461 690
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 8 185	- 8 185	- 50 695	- 50 695
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices			1 126 122	
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	= -8 185 =	-8 185 =	1 075 426 =	-50 695
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 44 790 397 =	=	= 39 321 305	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	= 50 667 429	=	= 42 242 590	=

2.2 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	36 480 600		5 788 000	42 268 600
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	10 470 315		1 252 023	11 722 338
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-9 067 192		-2 025 079	-11 092 271
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
SORTIE D'IMMOBILISATIONS			-14 926	-14 926
PLUS OU MOINS VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	1 051 720	385 862	-135 022	1 302 560
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			2 205 357	2 205 357
Résultat de l'exercice n-1	1 654 071	-1 654 071		
Acomptes sur distribution	-1 268 209	1 268 209	-1 601 260	-1 601 260
TOTAL GENERAL	39 321 305	0	5 469 092	44 790 398

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2017 ⁽¹⁾	Exercice N-1, clos le 31/12/2016
Dettes garanties ⁽²⁾	28 262 976 €	27 184 554 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	137 865 €	41 500 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

(3) Engagements d'achats de biens immobiliers (promesse, offre ferme acceptée, VEFA)

(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (en euros)	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	3 510 307	2 995 077
Charges facturées	341 972	315 776
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	29 826	21 329
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 626	37 292
Reprises de provisions pour gros entretiens	105 292	127 451
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières		
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	3 992 023	3 496 925
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	341 972	315 776
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	38 641	43 909
Travaux de gros entretiens	105 292	127 451
Commission de souscription	816 615	1 038 091
Frais d'acquisition (transférés au bilan)	1 208 464	950 502
Dotations aux provisions pour gros entretiens	21 000	91 930
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	41 476	25 888
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	664 635	664 285
Autres charges immobilières	76 275	47 603
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 314 369	3 305 435
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	677 654	191 490
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	2 025 079	1 988 593
Autres produits	3	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 025 083	1 988 594
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	354 341	302 286
Diverses charges d'exploitation	165 838	162 201
Dotations aux amortissements d'exploitation		69 535
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	520 179	534 022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 504 904	1 454 573

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE) (en euros)	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	14 825	
Produits d'intérêts des comptes courants	2 048	8 008
Autres Produits financiers		
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	16 876	8 008
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	16 876	8 008
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	5 923	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 923	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXEPTIONNEL	5 923	0
RÉSULTAT NET	2 205 357	1 654 071

2.5 ANNEXE AUX COMPTES

▶ 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

Le Règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, redéfinit les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

La première application du règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé en Report à Nouveau au sein des capitaux propres, conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03 modifié.

Pour IMMORENTE 2, le principal impact du changement de méthode porte sur le traitement des dépenses de travaux, hors dépenses d'entretien courant comptabilisées directement en charges de l'exercice.

A ce titre, dans le cadre pluriannuels de travaux, le nouveau plan comptable substitue à l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR) une provision pour gros entretien (PGE) dont le champ est plus restreint. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les placements immobiliers de la SCPI (sans allongement de la durée de vie), dépenses obligatoirement prévues dans un plan pluriannuel de travaux à 5 ans détaillé par immeuble.

Les travaux auparavant couverts par la PGR et qui ne le sont pas par la PGE constituent désormais des immobilisations, la sortie de l'actif des éventuels éléments remplacés étant comptabilisée dans un compte de réserve ayant la nature de gains ou pertes en capital.

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR constituée au 31 décembre 2016 (54 270 €) a été reprise et la PGE à constituer au 1^{er} janvier 2017 (210 291 €) a été dotée, le différentiel constituant l'impact net du changement de méthode venant diminuer le Report à Nouveau de 156 021 €.

L'enregistrement d'une partie des frais d'acquisition du patrimoine en charges à répartir sur plusieurs exercices (solde de 1 126 122 € au 31 décembre 2016), n'étant plus autorisé par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, applicable à compter du 1^{er} Janvier 2017, le montant des charges à répartir figurant dans l'état du patrimoine a été repris par la contrepartie d'un prélèvement sur la prime d'émission dans les comptes d'ouverture au 1^{er} janvier 2017.

Une estimation de l'incidence du changement de plan comptable sur le résultat net est présentée dans le tableau suivant :

Résultat net de l'exercice 2017 (nouveau plan comptable avec PGE) :	2 205 357 €
Retraitement de la dotation aux PGE :	+ 21 000 €
Retraitement de la dotation aux PGR (ancien plan comptable) :	- 107 699 €
Amortissement des frais d'acquisitions des immeubles :	+ 69 535 €
RÉSULTAT NET RETRAITÉ (ANCIEN PLAN COMPTABLE AVEC PGR) :	2 049 123 €

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés 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. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (Cushman & Wakefield Expertise SAS) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par capitalisation par le revenu net et la méthode par comparaison. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2017, seuls deux actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield (soit 6,9 % de la valeur totale du patrimoine).

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

► 2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

en Euros	31/12/16	Entrées	Sorties	31/12/17
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	60 774 247	11 891 220	18 147	72 647 321
Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives)	35 616	25 321		60 937
Immobilisations en cours	41 500	324 150	245 050	120 600
Immobilisation travaux en cours		33 100	15 835	17 265
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières		3 358 044	17 501	3 340 543
Autres Immobilisations financières	23 721	10 356	1 324	32 753
	60 875 084	15 642 191	297 857	76 219 418

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

en Euros	31/12/16	Dotations	Reprises	31/12/17
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives)				
CRÉANCES				
Créances douteuses	30 890	41 476	4 626	67 739
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens*		210 292	105 292	105 000
Pour grosses réparations*	54 270		54 270	
	85 160	251 767	164 188	172 739

* Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (72 647 321 €) ;
- les immobilisations en cours correspondant à des montants versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (137 865 €) ;
- les agencements (60 937 €).

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 3 340 K€ d'euros dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 33 K€.

Les titres de participation contrôlées et non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2017 :

	Valeur Comptable au 31/12/2017	Valeur estimée au 31/12/2017	Résultat Capitaux Propres	Quote-part détenue	
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST (1)	3 340 543	3 555 832	n.c.	36 109 090	9,8%
Sous-total "non contrôlées"	3 340 543	3 555 832			
TOTAL	3 340 543	3 555 832			

(1) y compris compte courant d'associés

(2) source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion

PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les provisions pour gros entretien ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2016	54 270 €
- Reprise provision grosses réparations au 01/01/17*	- 54 270 €
+ Dotation provision gros entretien au 01/01/17*	189 292 €
+ Nouvelle provision constituée en 2017	21 000 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2017	- 105 292 €
= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2017	105 000 €

* Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision au 1er janvier 2017	Dotation	Reprise	Montant provision au 31 décembre 2017
Dépenses de l'exercice N	105 292		-105 292	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	84 000	21 000		105 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2				
Dépenses prévisionnelles sur N+3				
Dépenses prévisionnelles sur N+4				
Dépenses prévisionnelles sur N+5				
TOTAL	84 000	21 000		105 000

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

DETTES FINANCIÈRES

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	30 431 815 €
Dettes bancaires (y compris intérêts courus) :	28 326 317 €
Solde créditeur de banque :	1 267 391 €
Dépôts de garantie :	838 107 €

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû de la dette bancaire (28 262 976 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	1 500 000 €	708 455 €	21 844 946 €	24 053 402 €
Emprunts "In Fine"				
Emprunts à taux variable ⁽²⁾				
Emprunts amortissables			4 209 574 €	4 209 574 €
Emprunts "In Fine"				
TOTAL				28 262 976

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2017, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 134 453 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 113 943 €, provisionnés à hauteur de 67 739 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT déduction faite des dépôts de garantie HT).

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 186 395 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 161 302 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 46 440 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 30 408 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 12 125 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

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

Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	0 €
Disponibilités en banque :	220 826 €
Solde créditeur de banque :	-1 267 391 €

DETTES D'EXPLOITATION

Dettes d'exploitation :	1 518 338 €
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre :	670 901 €
Dettes fournisseurs :	342 157 €
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) :	218 929 €
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions des comptes) :	161 302 €
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	71 877 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	37 184 €
Dettes fiscales et sociales :	12 862 €
Autres dettes :	2 617 €
Dividendes bloqués :	509 €

Informations relatives aux capitaux propres**PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION**

Les mouvements 2017 sur la prime d'émission sont les suivants :

en Euros	Mouvements en 2017	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	1 403 123	
Augmentation des primes d'émission	2 378 145	11 722 338
- Ecart sur remboursements de parts		
- Ecart sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-1 208 464	-5 580 565
- Commission de souscription	-816 615	-5 511 707
Reprise des charges à répartir sur plusieurs exercices	-1 126 122	
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2017	630 067	630 067

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à :	2 205 357 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 930 384 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à :	- 670 876 €
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	604 097 €

▶ 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

les loyers :	3 510 307 €
les charges et taxes refacturées :	341 972 €
les reprises de provision pour créances douteuses :	105 292 €
les produits annexes :	29 826 €
les reprises de provision pour créances douteuses :	4 626 €

Les produits annexes correspondent principalement à des indemnités et droits facturés sur l'exercice (6 250 €), à des honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (12 025 €) ainsi qu'à des dégrèvements d'impôts fonciers et de taxe sur les bureaux (11 551 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (4 626 €) sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 41 476 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 2 025 079 € correspond principalement aux frais d'acquisitions pour 1 208 464 € et à la commission de souscription pour 816 615 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue :

les charges ayant leur contrepartie en produits :	341 972 €
<i>dont charges récupérables :</i>	190 077 €
<i>dont taxes récupérables :</i>	151 895 €
les travaux de gros entretiens :	105 292 €
le poste « autres charges immobilières » :	76 275 €
<i>dont taxes non récupérables :</i>	72 551 €
<i>dont assurances :</i>	3 724 €
les dotations aux provisions pour créances douteuses	41 746 €
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	38 641 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens	21 000 €

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

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à :

frais de souscription :	816 615 €
frais d'acquisition du patrimoine :	1 208 464 €

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 643 072 €.

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le compte « Autres produits » de 3 € correspond à des produits divers de gestion courante.

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 2017 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 354 341 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 165 838 €, sont constituées :

des frais annuels d'expertise de Cushman & Wakefield :	28 875 €
des honoraires du dépositaire :	23 725 €
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T.) :	22 205 €
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	19 067 €
de la TVA non récupérable :	17 117 €
des honoraires divers :	16 625 €
des frais bancaires :	13 320 €
des frais d'actes et de contentieux :	11 316 €
des frais postaux :	5 558 €
des jetons de présence :	5 500 €
des frais d'annonces et d'insertions :	970 €
des frais de réception :	624 €
des concours divers :	475 €
des frais de voyages et déplacements :	459 €
des charges diverses de gestion courante :	2 €

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie depuis sa création à la nouvelle C.E.T - 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 %).

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 2 048 € et est constitué :

- des intérêts du compte courant (2 048 €) ;

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 5 923 € et sont principalement composés :

- de l'encaissement d'un dépôt de garantie d'un locataire rue de la Clef à Lille autorisé par décision de justice et les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie.

▶ 2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2017, aucune promesse n'était signée en vue d'acquies.

DETTES GARANTIES

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit du Nord, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt, c'est-à-dire tous les actifs immobilisés, hormis trois biens situés rue Jacob à Paris (6^{ème}) et rue de l'Argenterie à Montpellier (34) acquis en 2016, avenue Jean-Jaurès à Boulogne Billancourt (92) acquis en 2017 sans recours à l'emprunt.

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

AVALS / CAUTIONS

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, IMMORENTE 2 a versé à SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 816 615 € HT. et une commission de gestion d'un montant de 354 341 € HT.

La SCPI IMMORENTE 2 peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Au titre de l'année 2017, aucun honoraire n'a été facturé par GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE 2.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

▶ 2.6.1 Inventaire détaillé 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.

En euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2016		
	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	65 572 641	69 770 000	4 197 359	53 674 247	56 573 000	2 898 753
Bureaux	7 135 616	8 495 000	1 359 384	7 135 616	8 230 000	1 094 384
TOTAL	72 708 257	78 265 000	5 556 743	60 809 863	64 803 000	3 993 137

▶ 2.6.2 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects

en Euros	Au 31 décembre 2017							
	Prix d'achat hors frais	quantité	VL 31/12/2017	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus values latentes	Capitaux Propres	Résultat	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST (1)	3 340 543	2 350	1 513	3 555 832	215 289	36 109 090	n.c	9,8%
Sous-total "non contrôlées"	3 340 543			3 555 832	215 289			
TOTAL	3 340 543			3 555 832	215 289			

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Ari Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion correspondant à un maximum de 1,38 % par trimestre de l'actif net de l'OPPCI.

► Tableau du patrimoine

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CANNES	6400	12 boulevard de la Croisette	Banque Privée Européenne	149	26/08/2011	1 600 000		103 788	1 703 788
VINCENNES	94300	2 rue de Strasbourg	Barclays Bank	145	17/10/2011	800 000		55 649	855 649
BEAUVAIS	60000	45 rue d'Agincourt	Thomas Cook	37	09/11/2011	161 235		19 486	180 721
EPERNAY	51200	6 rue Jean Pierrot	Thomas Cook	74	09/11/2011	94 054		12 188	106 242
VIENNE	38200	16 rue Clémentine	Voyages Masson	82	09/11/2011	290 396		33 059	323 455
PARIS	75016	27-29 rue de Passy	Sandro France	70	09/11/2011	915 229		101 500	1 016 729
VERSAILLES	78000	58 rue de la Paroisse	Sandro France	58	09/11/2011	486 123		55 105	541 228
COURCOURONNES	91080	6 Allée des Champs Elysées	Sergic Paris Sud	235	20/12/2011	540 000		58 272	598 272
BETHUNE	62400	41 rue du Pot d'Etain	FC Ligne	201	23/12/2011	285 000		45 493	330 493
ANGERS	49000	84 avenue Montaigne	Picard Surgelés	322	28/12/2011	700 000		48 292	748 292
LE HAVRE	76600	7/9 rue Robert Villeherve-Havre	SARL Rose	209	26/01/2012	425 000		53 726	478 726
PARIS	75012	203 avenue Daumesnil	Société Lucette	26	31/01/2012	210 000		26 126	236 126
NANTES	44000	1 place de la bourse/23 rue de la fosse	MNA - ELIDO NOVY	37	29/02/2012	225 000		27 330	252 330
PARIS	75005	64 rue Mouffetard	JAFFRAY Christian	12	15/03/2012	211 208		729	211 937
LILLE	59000	45 rue de la Clef	Libre	48	15/03/2012	600 000		2 070	602 070
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	Mme LY Hien	19	15/03/2012	160 000		552	160 552
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	Le Bar à Café	23	15/03/2012	322 800		1 114	323 914
PARIS	75007	51 rue Cler	S. SAMAD Sté	54	15/03/2012	545 229		1 883	547 112
PARIS	75007	161 rue de Grenelle	M. Mme BELGASMI	31	15/03/2012	213 440		736	214 176
PARIS	75008	29 rue de Ponthieu	Ya'l Beauty Sarl	72	15/03/2012	612 940	3 942	2 116	618 998
BRUXELLES	1020	Rue Marie-Christine 216	Vision Centers	268	30/03/2012	450 000		88 575	538 575
PARIS	75007	50 rue de l'université	Farrow & ball	177	11/04/2012	1 800 000		115 259	1 915 259
BRUXELLES	1070	Place de la vaillance 1	Multipharma	93	24/04/2012	460 000		89 023	549 023
PARIS	75006	46 boulevard Saint-Michel	SARL Symbiose	93	26/04/2012	686 000		74 048	760 048
NIVELLES	1400	Rue de Namur 48	SANSPOUX Véronique	124	16/05/2012	400 000		71 324	471 324
JUAN-LES-PINS	06160	17/19 Av du Maréchal Joffre	Les deux ass	238	31/05/2012	950 000		63 744	1 013 744
			Libre	150	31/05/2012				
BRUXELLES	1083	Avenue de Jette, 235	Adecco	153	01/06/2012	370 000		53 457	423 457
LENS	62300	34 Boulevard Basly	SARL Meloul	280	29/06/2012	560 000		67 405	627 405
HONFLEUR	14600	4 rue des Logettes	Société Générale	217	29/06/2012	550 000		38 448	588 448
ANTIBES	6160	34 rue James Close	Souleiado	37	14/09/2012	645 000		64 725	709 725
DOUAI	59500	24 Place d'Armes - 15 Rue de Paris	Parfumerie Douglas France	318	25/09/2012	760 000		81 251	841 251
			Libre	32	25/09/2012				
MONS	7000	Grand Rue, 27	Libre	90	09/11/2012	980 000		159 215	1 139 215
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstaël 1/3	Multipharma	95	17/12/2012	240 000		52 600	292 600
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	Pharmacie LAURE	91	27/12/2012	235 000		21 460	256 460
MARSEILLE	13008	137 rue Jean mermoz	SARL ISOA 66	52	27/12/2012	250 000		43 872	293 872
LA ROCHELLE	17000	60 rue des Merciers	Libre	139	28/12/2012	420 000		48 551	468 551
Le Touquet Paris Plage	62520	37 Rue Saint Jean	Insolite FM	142	18/01/2013	490 000		67 743	557 743
ROUEN	76000	6 Rue de l'hôpital	Sté LMB (Jean Louis David)	76	28/01/2013	380 000		30 184	410 184
FLERS	61100	50-52 Rue du 6 Juin/31 Rue des pages	SAS Nocibe France Distribution	212	08/02/2013	290 000		42 121	332 121
BORDEAUX	33000	149 Rue Sainte Catherine	SARL Seventy	204	26/03/2013	850 000		97 781	947 781
RENNES	35000	1 Place Sainte Anne / 9 Rue de la Motte Fablet	SAS JEM (Subway)	74	28/03/2013	510 000		56 580	566 580
TOULOUSE	31000	8 Rue d'Alsace Lorraine	MAIF	198	28/03/2013	1 444 645		126 498	1 571 143
VICHY	03200	31/31b Rue Georges Clémenceau	SA Maisons du monde	524	28/03/2013	1 154 948		103 135	1 258 083
PARIS	75006	145 Bld Raspail	ASSAS Immobilier	14	15/05/2013	400 000		38 598	438 598
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/	SAS Micromania	111	20/06/2013	3 125 000		200 992	3 325 992

TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	179-191 Rue du Gros Horloge	SAS Jules	101	20/06/2013				
ROUEN	76000		SAS Jules	244	20/06/2013				
PARIS	75015	112 Rue Saint Charles	Philyo	201	04/07/2013	975 000		88 265	1 063 265
PARIS	75017	103 Rue de Prony	Ouya'S Coffee	90	27/09/2013	645 000		75 938	720 938
RENNES	35000	5 Rue Le Bastard	SARL MCC	77	11/10/2013	675 000		73 680	748 680
CLICHY	92110	6 Place de la République	SARL Café de la Place	163	06/11/2013	500 000		55 152	555 152
SAINT NAZAIRE	44600	57 Rue Albert de Mun	Libre	210	07/03/2014	240 000		33 872	273 872
PARIS	75019	106, Rue de Meaux	Les Merveilles d'Oona	124	11/03/2014	580 000	1 460	63 331	644 791
PARIS	75018	1, Place Jacques Froment	SARL A.T (Atouche Saïd)	89	26/03/2014	300 000		36 366	336 366
PARIS	75017	134, Rue de Courcelles	Comptoir Français de la Chemise	150	10/06/2014	2 300 000		156 600	2 456 600
BOURGES	18000	7 Rue du Commerce	Yves Rocher	24	01/07/2014	320 000	187	52 523	372 710
BOURGES	18000	7 Rue du Commerce	Cinq sur cinq	173	01/07/2014				
PARIS	75008	63, Bd Malesherbes	Galeries Malesherbes	67	28/08/2014	295 000		57 757	352 757
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	SARL Art France	111	30/09/2014	7 100 000	35 616	467 284	7 602 900
			Art & Confrontation	93	30/09/2014				
			Galerie Regency	151	30/09/2014				
			Garlerie des arts	33	30/09/2014				
			Classico Sports Management	164	30/09/2014				
RENNES	35000	1 Rue de Montfort et 2 Rue du Chapitre	SARL Champagne	123	15/10/2014	320 000		44 741	364 741
CARCASSONNE	11000	29 rue Georges Clémenceau	SA HSBC France	203	06/11/2014	367 000		58 258	425 258
BEAUSOLEIL	06240	19 bis bld de la République	SARL Pro.ge.di	50	27/11/2014	240 000		36 967	276 967
PARIS	75018	8 rue des trois frères	EURL Le Carrousel	120	17/12/2014	900 000		89 435	989 435
AVIGNON	84000	14 rue des Marchands	M.LEVEQUE Thomas	17	28/01/2015	228 000		19 684	247 684
PARIS	75009	25 bld de Rochechouart	Bred Banque Populaire	84	27/05/2015	543 000		58 335	601 335
PARIS	75009	20 rue Cadet	EURL Lesoin	46	07/09/2015	575 000		41 950	616 950
PARIS	75016	201 avenue de Versailles	SARL NBL	82	28/12/2016	570 000		74 640	644 640
			Xin Rong Fa	125	28/12/2016	640 000		56 000	696 000
			Particulier (logement)	13					
LYON	69002	35 rue du Président Edouard Herriot	McDonald's France	531	29/09/2015	4 050 000	4 806	290 447	4 345 253
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	Lauramar	81	08/10/2015	2 700 000		330 597	3 030 597
PARIS	75018	31 rue Vauvenargues-191 rue Championnet	Société Gos	74	22/12/2015	603 000		41 454	644 454
NANTES	44000	9 et 11 rue Boileau	Monsoon Accessorize	79	11/03/2016	650 000		48 900	698 900
PARIS	75006	6 rue Jacob	Mme Zagorski Annie	41	16/06/2016	310 000		43 717	353 717
MONTPELLIER	34000	32 rue l'Argenterie-9 rue Jacques Aragon	SAS TNT	140	21/06/2016	710 000		89 635	799 635
PARIS	75006	70 bis rue Bonaparte	Spilan Bonaparte	62	29/06/2016	1 600 000		209 100	1 809 100
BORDEAUX	33000	24 rue des Ayres	TJLJS	194	19/09/2016	350 000		48 620	398 620
AVIGNON	84000	8 rue de la République	Minelli	207	29/09/2016	630 000		111 038	741 038
NANCY	54000	27 rue Saint Jean	Father and Sons	484	03/10/2016	870 000		67 356	937 356
PARIS	75001	64 rue Jean Jacques Rousseau	Pierremaz	99	14/10/2016	550 000		72 211	622 211
LYON	69002	2 place de la Bourse	Nespresso France	141	18/11/2016	1 100 000		161 720	1 261 720
BORDEAUX	33000	1 rue Tustal	Delta Dore	125	16/12/2016	540 000		44 200	584 200
PARIS	75011	51 avenue de la République	Comptoir des Terroirs	89	09/03/2017	820 000		82 626	902 626
			Libre	-	09/03/2017				
PARIS	75007	44 rue Cler	Pâtisserie Chocolaterie Pralus	42	19/07/2017	1 800 000		229 200	2 029 200
			Saint James Paris	53	19/07/2017				
LYON	69002	15 rue Gasparin	J & B	74	25/07/2017	1 088 000		1 400	1 089 400
			Libre	-	25/07/2017				
SAINT-RAPHAEL	83700	Promenade René Coty	Peter Pan	56	31/08/2017	2 400 000		255 950	2 655 950
			AC2E Yogurt	57	31/08/2017				
			JPC	70	31/08/2017				
			Paradisias	51	31/08/2017				
			JWRC	58	31/08/2017				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75005	10 bis avenue des Gobelins	Ambre Sucré	28	08/09/2017	380 000		47 450	427 450
TOURS	37000	19 rue Nationale	La Boîte à Livres	994	09/11/2017	1 500 000		178 200	1 678 200
BOULOGNE- BILLANCOURT	92100	176-178 Boulevard Jean Jaurès-3-5 rue Carnot	Pharmacie de l'Amicale	252	29/12/2017	3 900 000		411 650	4 311 650
TOTAL GENERAL				13 316		72 662 247	46 010	6 952 053	79 660 311

1

2

3

4

5



Rue Saint Jean – Le Touquet Paris-Plage (62)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour le cinquième exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2017.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises : le 28 février 2017, le 23 mai 2017, le 09 octobre 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 2017 et les perspectives 2018.

A l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Après 6 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 2017 de 2 205 357,02 € (soit 11,57 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 1 601 259,80 € (soit 8,40 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice). Il porte le rendement de la part sur le dernier prix acquéreur moyen à 2,98 %. Ce rendement est conforme à la politique de distribution modérée de la SCPI IMMORENTE 2 et de réinvestissement qui vise un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes. On observe notamment, à périmètre constant, une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de 2,1% par rapport à 2016.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour gros entretiens portée à 105 000 € au 31 décembre 2017 compte tenu du programme pluriannuel d'entretien sur cinq ans.

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

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

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

Philippe OUANSON
Président du Conseil de Surveillance



Rue du Chapitre – Rennes (35)

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2017)

4.1	RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	46	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES.....	48
-----	--	----	-----	--	----

4.1 RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A l'assemblée générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMORENTE 2 S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.5.1 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtees par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtees par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions

économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle

Fait à Paris La Défense, le 19 avril 2018

Le commissaire aux comptes
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale,

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, les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention 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 déjà approuvées par l'assemblée générale

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 S.A.

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 2017, un montant de € 816 615 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 2017, votre société a comptabilisé en charges un montant de € 354 341 hors taxes.

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

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

A ce titre, votre société n'a enregistré aucun honoraire, en l'absence de cession d'immeuble intervenue en 2017.

Fait à Paris La Défense,
le 19 avril 2018
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



Promenade René Coty – Saint-Raphaël (83)

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 MAI 2018

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 29 MAI 2018

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit

- Résultat de l'exercice 2017	2 205 357,02€
- Report à nouveau des exercices antérieurs	1 302 559,89€
Soit un bénéfice distribuable de	3 507 916,91 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 1 601 259, 80 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 1 906 657, 11 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant pleine jouissance à compter du 1^{er} janvier 2017 est arrêté à 8,40 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 2017, à savoir :

- valeur comptable : 44 790 398,33 €, soit 211,93 € par part ;
- valeur de réalisation : 50 667 429,41 €, soit 239,74 € par part ;
- valeur de reconstitution : 62 878 223,34 €, soit 297,52 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 60 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Christian CACCIUTTOLO, la CARPV représentée par Monsieur Jean-Marc BAUBRY, Monsieur Pascal MORIN, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
- Monsieur Benoit DEWAS
- Monsieur Christian CACCIUTTOLO
- La CARPV représentée par Monsieur Jean-Marc BAUBRY
- Monsieur Pascal MORIN

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

-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020,

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de la société KPMG représentée par Monsieur LAGAND en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, est arrivé à échéance et renouvelle son mandat pour une durée de six ans en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et décide de ne pas renouveler la société KPMG AUDIT FS II en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 6 000 € pour l'année 2018, 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.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 square des Champs Élysées 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01