



Paris, avenue Matignon



Paris, rue de Courcelles

Société Civile de Placements Immobiliers à capital fixe



IMMORENTE²

SCPI de murs de commerces

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2016	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2016	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	10
Gestion immobilière	11
Résultats financiers	12
Expertises et valeur de la société	16
Fiscalité	17
Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	18
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	19
Evènements postérieurs	21
Perspectives	21
Rapport financier sur l'exercice 2016	22
Etat du patrimoine	24
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	25
Compte de résultat de l'exercice	26
Annexe aux comptes annuels	28
Tableau de composition du patrimoine	33
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	37
Rapports du Commissaire aux Comptes	38
Projets de résolutions	42

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe. Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. IMMORENTE 2 vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°16-02 du 30 mars 2016
Date de création : 27 juillet 2011.

Siège Social

303, square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2016

Monsieur Philippe OUANSON, Président

La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT

Monsieur Jean-François GARETON

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

Monsieur Christian CACCIUTTOLO

Madame Christine REMACLE VILAIN

Monsieur Pascal MORIN

Monsieur Olivier BLICQ

Société de Gestion

SOFIDY S.A.,

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)

Société Anonyme au capital de 554 128 €

303, square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG SA - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense

Suppléant : KPMG Audit FSII – Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense

Dépositaire

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

Informations

Monsieur Jean-Marc PETER

303, square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2016

En euros	31.12.16		31.12.15	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	5 493 528		4 675 453	
<i>dont loyers</i>	2 995 077		2 546 565	
Charges	3 839 457		3 387 792	
Résultat	1 654 071	10,96	1 287 662	10,70
Bénéfice distribuable	2 705 791		2 062 770	
Dividende	1 268 209	8,40	1 011 051	8,40
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>			-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	36 480 600		28 905 600	
Total des capitaux propres	39 321 305		30 543 130	
Immobilisations locatives	60 809 863		52 824 247	
Dettes bancaires	27 184 554		24 903 422	
Nombre de parts	182 403		144 528	
Nombre d'associés	376		322	
Capitalisation ⁽²⁾	50 160 825		38 299 920	
Prix de souscription ⁽³⁾		275,00		265,00
Valeur de retrait		247,50		238,50

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	64 803 000	355,27	54 822 000	379,32
Valeur comptable	39 321 305	215,57	30 543 130	211,33
Valeur de réalisation	42 242 589	231,59	31 435 017	217,50
Valeur de reconstitution	52 265 853	286,54	39 117 589	270,66
Surface du patrimoine (m ²)	11 492 m ²		9 783 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	95,37%		94,70%	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2016 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2016 pour les autres données

(2) sur la base du dernier prix de souscription (275 €)

(3) prix de souscription de l'augmentation de capital débutée le 25 avril 2016

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

	2016	2015
Marché des parts		
Nombre de parts échangées sur l'exercice	625	265
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	247,75	239,00
Dernier prix de souscription au 31 décembre 2016	275,00	265,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	274,09	264,91
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 3,47%	+ 3,89%
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	3,06%	3,17%

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

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

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE

Contexte économique

Malgré un remarquable « alignement des planètes » pour l'Europe (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt proches de zéro), la croissance européenne peine à redémarrer en 2016 (+1,7 % pour la zone euro). Le ralentissement de la croissance mondiale, un environnement fragilisé par la menace terroriste et un attentisme lié aux incertitudes politiques en Europe (négociations sur le Brexit, élections à venir) s'ajoutent aux problèmes structurels de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Malgré une légère accélération en fin d'année, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2016 soutenue par la consommation des ménages (+1,8 %) et par une reprise des investissements (+2,8 %) mais reste à un niveau proche de l'année précédente (+1,2 %) et inférieur à tous ses voisins. L'orientation plus positive en fin d'année augure néanmoins une poursuite de la reprise en 2017.

Evolution du contexte monétaire

L'année 2016 a été marquée par un début de normalisation de la politique monétaire américaine (hausse des taux directeurs en décembre), alors qu'en Europe la BCE a poursuivi sa politique très accommodante pour inciter les banques à prêter davantage dans un contexte d'inflation qui reste contenue et de croissance qui tarde à repartir.

Les taux d'intérêts court terme ont atteint des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,13 % fin 2015 à -0,32 % fin 2016 sur le marché interbancaire alors que les taux longs ont connu une remontée en fin d'année (OAT 10 ans à 0,68 % fin 2016 contre un plus bas historique de 0,09 % en septembre 2016) mais restent inférieurs aux niveaux de fin 2015.

Le marché immobilier en 2016

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit l'abondance de liquidité des investisseurs avec 31 milliards d'euros engagés, un niveau équivalent à celui déjà record de l'année précédente (32 milliards d'euros - source BNP Paribas Real Estate). Ces chiffres s'expliquent par la hausse des opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros et par une forte activité sur les portefeuilles. La compression des taux de rendement « prime », généralisée à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques, se poursuit mais à un rythme moindre par rapport aux années précédentes.

Commerces

La consommation des ménages en France s'est bien tenue traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'inflation très contenue. Avec 4,9 milliards d'euros échangés, l'activité 2016 ressort en léger recul par rapport à l'année 2015 (5,5 milliards d'euros) avec un ralentissement plus marqué pour les centres commerciaux. Le segment du « high street retail » (magasins de pied d'immeubles) a connu une nouvelle année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Les taux de rendement sur le commerce de centre-ville ont connu une nouvelle compression cette année atteignant 2,75 % pour les meilleurs actifs *prime* à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie suivent cette même tendance (4,20 % et 4,60 % respectivement pour les meilleurs actifs *prime*) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

Bureaux

Les bureaux représentent 18 milliards d'euros d'engagements en 2016 (contre 19 milliards d'euros en 2015) soit 58% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. L'activité s'est concentrée à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest avec des taux de rendement *prime* en légère compression à 3,15 % dans Paris QCA et à 3,65 % dans le croissant ouest. L'investissement locatif a été marqué par un regain de dynamisme pour le marché francilien en 2016 avec une hausse des transactions de +7 % par rapport à 2015. Les valeurs locatives restent

globalement stables avec des nuances selon la localisation et les mesures d'accompagnement reculent en fin d'année. L'année 2016 a connu une création nette d'emplois tertiaires (y compris intérim) de près de 220 000 personnes (après 128 000 personnes en 2015) traditionnellement utilisatrices de surfaces tertiaires permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France et particulièrement à Paris dont le taux de vacance a reflué à moins de 5 %.

Résidentiel

Ce marché a connu une année 2016 record avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien, et une légère remontée des prix dans l'ancien après plusieurs années de baisse. Dans un contexte de confiance des ménages toujours dégradée, les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas sont à l'origine de ce rebond, qui reste fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce a par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

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

- elle a conduit une politique d'investissements mutualisée et orientée vers les actifs « prime » de centre-ville bénéficiant de bons emplacements et avec des loyers raisonnables si possible sous-cotés.
- elle a accompagné cette politique d'investissements d'un recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable.



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

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

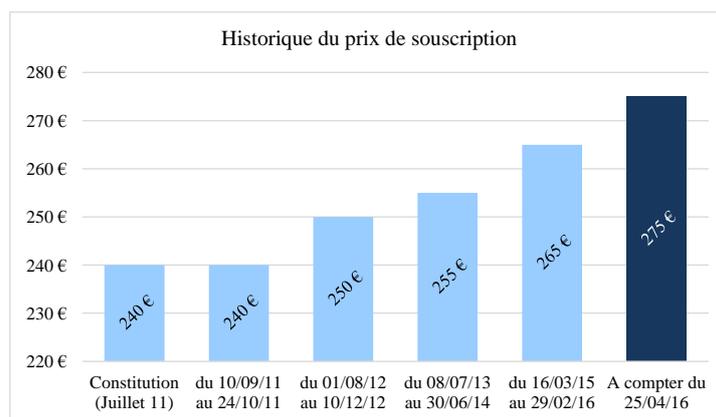
EVOLUTION DU CAPITAL

Une augmentation de capital d'un montant maximum de 11 137 500 € a été lancée le 25 avril 2016 sur la base d'un prix de souscription de 275 € par part. Au 31 décembre 2016, 9 460 825 € avaient été collectés. A la date de la publication, la première tranche a été complètement réalisée le 27 janvier 2017. Une extension de 2,5 M€ (9000 parts) supplémentaire a été lancée et s'est clôturée le 31 mars 2017. 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 €	13 756 825 €	49 500	401	1 375 683 €	275 €
Situation au 31 décembre 2016		36 480 600 €	46 950 915 €	182 403	376	4 695 092 €	275 €*

(*) Ce prix correspond au dernier prix de souscription.

Parmi les 376 associés au 31 décembre 2016, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) et une caisse de retraite (C.A.R.P.V) détiennent 30,1 % du capital.



MARCHE SECONDAIRE

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

Il n'y a eu aucune confrontation au cours de l'exercice 2016. La transaction précédente remonte au 28 mai 2015 au prix d'exécution suivant :

- 28/05/2015 Prix d'exécution : 239,00 € Prix acquéreur : 265,29 € Quantité : 25 parts

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

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 2016, 625 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Fluidité du marché secondaire des parts

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

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1er Janv.	au 31 Déc.			
			2012	0			
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 €

* hors décès et successions

NS : non significatif

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS

Conformément à ses objectifs d'investissement, IMMORENTE 2 mène une politique d'acquisition très mutualisée à tous niveaux (taille des acquisitions, emplacements, locataires...). Elle privilégie les murs de commerces 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 2016, votre SCPI a acquis onze biens immobiliers, sur des emplacements de grande qualité dans des rues commerçantes de grandes villes, pour un prix de revient global de 8,9 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.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus
CCV	9 et 11 rue Boileau - NANTES (44)	Monsoon Accessorize / Equipement de la maison	79 m ²	700 950 €
CCV	6, rue Jacob - PARIS (6 ^{ème})	Mme Zagorski Annie / Pharmacie	41 m ²	353 717 €
CCV	32, rue l'Argentierie - MONTPELLIER (34)	SAS TNT / Prêt-à-porter	140 m ²	801 700 €
CCV	70, bis rue Bonaparte - PARIS (6 ^{ème})	Spilan Bonaparte / Prêt-à-porter	62 m ²	1 809 100 €
CCV	24, rue des Ayres - BORDEAUX (33)	TJLJS / Enseigne de restauration	194 m ²	399 250 €
CCV	8, rue de la République - A VIGNON (84)	Minelli / Boutique de chaussures	207 m ²	742 600 €
CCV	27, rue St Jean - NANCY (54)	Father and Sons / Prêt-à-porter	484 m ²	937 900 €
CCV	64, rue Jean Jacques Rousseau - PARIS (1er)	Pierremaz / Enseigne de restauration	99 m ²	624 800 €
CCV	2, place de la Bourse - LYON (69)	Nespresso France / Vente de café	141 m ²	1 261 720 €
CCV	1, rue Tutsal - BORDEAUX (33)	Delta Dore / Equipement de la maison	125 m ²	584 200 €
CCV/HAB	201, avenue de Versailles - PARIS (16 ^{ème})	Xin Rong Fa / Enseigne de restauration	138 m ²	696 000 €
TOTAL			1 710 m²	8 911 937 €

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

FINANCEMENTS BANCAIRES

Les investissements de 2016 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 4 010 000 € sur une durée de 15 ans à taux fixe (entre 1,60 % et 2,15 %).

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 27 184 554 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,64 % en 2016 (contre 2,89 % en 2015) et son coût instantané au 31 décembre 2016 s'établit à 2,56 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs est de 41,9 % au 31 décembre 2016 contre 45,4 % au 31 décembre 2015 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans et sa durée de vie moyenne (duration) de 6 ans et 6 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 77 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable en partie couverts (voir ci-dessous) ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

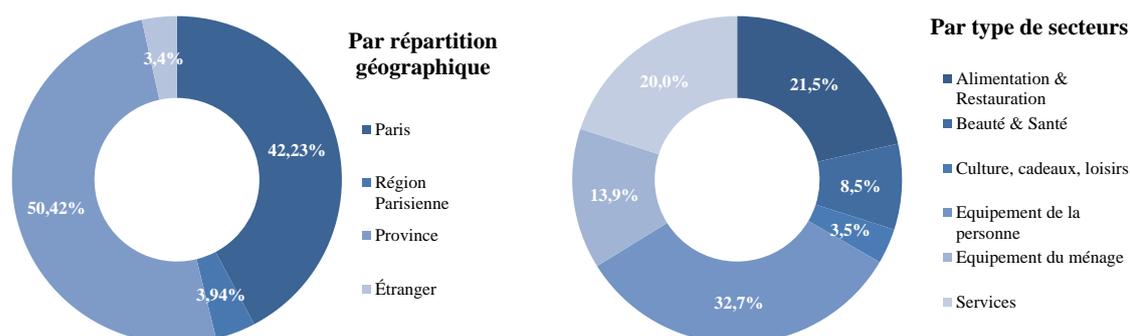
IMMORENTE 2 a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 1 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute s'élève à 1,58 au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012.

COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2016

Composition du patrimoine à fin 2016 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2016, 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}), se décompose de la manière suivante :



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

Evolution de la répartition géographique du patrimoine entre fin 2015 et fin 2016 [en valeur (%)]

	Locaux Commerciaux	Bureaux	TOTAL 2016	TOTAL 2015
	Commerces de centre-ville			
Paris	39,18%	3,06%	42,23%	41,7%
Région Parisienne	3,94%		3,94%	4,5%
Province	50,42%		50,42%	49,6%
Étranger	3,41%		3,41%	4,2%
TOTAL	96,94%	3,06%	100,00%	100,00%

Composition du patrimoine entre fin 2015 et fin 2016 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux	Bureaux	TOTAL 2016	TOTAL 2015
	Commerces de centre-ville			
Paris	2 444 m ²	164 m ²	2 608 m ²	2 268 m ²
Région Parisienne	602 m ²		602 m ²	602 m ²
Province	7 461 m ²		7 461 m ²	6 091 m ²
Étranger	822 m ²		822 m ²	822 m ²
TOTAL	11 328 m²	164 m²	11 492 m²	9 783 m²

Au 31 décembre 2016, le prix de revient moyen du patrimoine (frais inclus) s'établit à 5 792 € / m².



2, place de la Bourse – Lyon (2^{ème})

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par IMMORENTE 2 s'élève à 95,37 % sur l'exercice 2016 (contre 94,70 % sur l'exercice 2015). Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2016, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>Du 1er janvier au 31 décembre 2016</i>	Nombre	surface en m²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	3	325 m ²	144 903 €	160 444 €
Relocation	3	222 m ²	96 411 €	105 000 €
Cessions	0	-	-	-
TOTAL	6	547 m²	241 314 €	265 444 €
Locations		0 m ²		0 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		0 m ²		0 €

Les actions de gestion locative menées en 2016 ont notamment permis :

- le renouvellement de trois baux d'actifs situés à Toulouse (31), rue de Ponthieu à Paris (8^{ème}) et rue Clerc à Paris (7^{ème}) permettant de porter les loyers annuels des commerces concernés à 145 K€ à 160 K€ soit une hausse de 10,7 %.
- la relocation de trois boutiques avec une hausse des loyers annuels :
 - o une boutique avenue Daumesnil à Paris (12^{ème}), vacante depuis avril 2016, relouée à un institut de beauté selon un bail commercial 3/6/9 ans pour un loyer de 15,0 K€ HT HC contre 12,6 K€ HT HC précédemment ;
 - o une boutique place d'armes à Douai (59), vacante depuis septembre 2015, relouée à une chocolaterie selon un bail commercial 3/6/9 ans pour un loyer de 10,0 K€ HT HC contre 10,1 K€ HT HC précédemment ;
- la signature concomitante :
 - o d'une relocation portant sur une surface de bureaux avenue de Matignon à Paris (8^{ème}), acquise vacante en septembre 2014 pour un loyer de 100,0 K€ HT HC ;
 - o d'une promesse d'achat sur ce même local pour un prix de 1,6 M€ duquel seront déduits les loyers versés à IMMORENTE 2 entre la signature du nouveau bail et la date de vente effective devant intervenir courant 2018

LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2016 s'établissent à 3 014 792 € contre 2 516 630 € en 2015.

LITIGES

Au 31 décembre 2016, 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.

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 4 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes 2016.

Au 31 décembre 2016, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2015	89 791 €
+ Nouvelle provision constituée en 2016	91 930 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2016	-127 451 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2016	54 270 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2016 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de rénovation d'un immeuble situé rue Le Bastard à Rennes pour 58 K€ ;
- les travaux de restauration de l'aile d'un immeuble situé rue Montfort à Rennes pour 36 K€ ;
- les travaux de rénovation d'un immeuble situé place Sainte Anne à Rennes pour 17 K€ ;
- les frais d'étude d'un local vacant situé avenue Matignon à Paris (8^{ème}) pour 14 K€ ;

A compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999.

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. Conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, la PGR s'élevant à 54 270 € au 31 décembre 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

A compter du 1^{er} janvier 2017, une provision pour gros entretien (PGE) devra être 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. »

Par ailleurs, 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, seront comptabilisées en charges.



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

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2016 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

RESULTATS FINANCIERS PAR PART

La baisse du revenu par part sur l'exercice s'explique par de légers décalages entre la collecte du fonds et les investissements réalisés. Cependant la bonne maîtrise des charges immobilières et la baisse des charges financières permet une légère augmentation du résultat courant qui s'établit à 10,96 € en 2016 (+2,4 % par rapport à 2015).

en Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2011-		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	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	25,42	97,0%	25,71	100,0%	21,95	99,6%	21,53	99,8%	20,23	99,7%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,80	3,0%	0,01	0,0%	0,09	0,4%	0,03	0,2%	0,05	0,3%
TOTAL DES REVENUS	26,22	100,0%	25,72	100,0%	22,04	100,0%	21,56	100,0%	20,28	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	2,54	9,7%	2,57	10,0%	2,19	9,9%	2,13	9,9%	2,00	9,9%
Autres frais de gestion	1,99	7,6%	0,77	3,0%	1,28	5,8%	1,08	5,0%	1,07	5,3%
Charges locatives non récupérées	0,47	1,8%	0,42	1,6%	0,73	3,3%	0,82	3,8%	0,61	3,0%
Sous-total CHARGES EXTERNES	5,00	19,1%	3,75	14,6%	4,21	19,1%	4,04	18,7%	3,68	18,2%
Charges financières	7,25	27,7%	6,48	25,2%	5,71	25,9%	5,25	24,4%	4,40	21,7%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,71	3,2%	0,58	2,7%	0,46	2,3%
* autres		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Provisions	0,89	3,4%	1,63	6,3%	0,85	3,9%	0,99	4,6%	0,78	3,8%
Sous-total CHARGES INTERNES	8,14	31,1%	8,11	31,5%	7,27	33,0%	6,82	31,6%	5,64	27,8%
TOTAL DES CHARGES	13,15	50,1%	11,86	46,1%	11,48	52,1%	10,86	50,4%	9,32	46,0%
RESULTAT COURANT	13,07	49,9%	13,86	53,9%	10,56	47,9%	10,70	49,6%	10,96	54,0%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	6,60	25,2%	8,40	32,7%	8,40	38,1%	8,40	39,0%	8,40	41,4%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	6,50	24,8%	8,40	32,7%	8,40	38,1%	8,40	39,0%	8,40	41,4%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	6,47		5,46		2,16		2,30		2,56	
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽²⁾	3,67		7,52		7,18		7,28		7,88	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(4) Hors dividende exceptionnel

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

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

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

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽⁴⁾

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%

(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 2016 procure une rentabilité de 3,06 %.

	2015	2016	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⁾	3,17 %	3,06 %	

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



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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées est de 30 jours, à date de facture, soit 521 K€ au 31 décembre 2016 contre 196 K€ fin 2015.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015*	Durant l'année N	Total au 31/12/2016
Fonds collectés ⁽¹⁾	36 570 010 €	10 380 905 €	46 950 915 €
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	- €	- €	- €
+ Emprunts	24 903 422 €	2 281 132 €	27 184 554 €
- Commission de souscription	- 3 657 001 €	- 1 038 091 €	- 4 695 092 €
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 52 824 247 €	- 7 950 000 €	- 60 774 247 €
- Frais d'acquisition	- 4 807 001 €	- 950 502 €	- 5 757 504 €
+ Dépôts et cautionnements	18 435 €	5 286 €	23 721 €
= Sommes restant à investir	203 618 €	2 728 730 €	2 932 348 €

(*) 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 2016 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.



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

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

<i>En euros</i>	2016	2015
Résultat de l'exercice	1 654 071	1 287 662
Dotations nettes aux provisions	34 014	93 155
Capacité d'autofinancement	1 688 086	1 380 816
Variation du besoin en fonds de roulement	247 923	145 536
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 936 008	1 526 352
Achats d'immeubles	-8 936 118	-10 094 153
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		-
Autres variations d'immobilisations	132 350	-160 010
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-8 803 768	-10 254 163
Collecte nette	10 380 905	9 695 555
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 038 091	-969 556
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 163 419	-915 384
Nouveaux emprunts contractés	4 010 000	4 775 000
Remboursements d'emprunts	-1 728 868	-1 409 048
Variations des dépôts de garantie	-10 752	191 284
Autres variations financières	-675	5 394
Flux net de trésorerie lié aux financements	10 449 100	11 373 246
Variation de trésorerie	3 581 341	2 645 435
Trésorerie d'ouverture	2 839 076	193 641
Trésorerie de fin de période	6 420 417	2 839 076
Variation de trésorerie	3 581 341	2 645 435



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

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

ETAT ANNEXE RETRACANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2016 ;

- **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 2016, seuls quatre actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 1^{er} octobre 2016 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 4,4 % de la valeur totale du patrimoine) ;

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

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	60 774 247	64 803 000	64 803 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	5 762 804		4 796 678
- Amortissements	-4 636 682		
- Provision pour grosses réparations	-54 270		
SOUS TOTAL	61 846 099	64 803 000	69 599 678
Agencements	35 616		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	35 616	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	41 500	41 500	41 500
Immobilisations financières	23 721	23 721	23 721
Liquidités nettes à investir	-22 625 632	-22 625 632	-22 625 632
SOUS TOTAL	-22 560 411	-22 560 411	-22 560 411
Commission de souscription	4 695 092		5 226 585
- Amortissements	-4 695 092		
SOUS TOTAL	0	0	5 226 585
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	39 321 305	42 242 589	52 265 853
Nombre de parts sociales au 31/12/2016	182 403	182 403	182 403
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2017 du solde du dividende 2016	215,57	231,59	286,54
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2017 du solde du dividende 2016	218,54	234,55	289,50

<i>en Euros</i>	31/12/2015	31/12/2016	Δ 2016/2015
	Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	211,33	215,57	+ 2,01%
Valeur de réalisation / part	217,50	231,59	+ 6,48%
Valeur de reconstitution / part	270,66	286,54	+ 5,87%
	Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	214,36	218,54	+ 1,95%
Valeur de réalisation / part	220,54	234,55	+ 6,35%
Valeur de reconstitution / part	273,69	289,50	+ 5,78%

FISCALITE

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	22,66 €
- Frais et charges déductibles	:	6,24 €
- Intérêts d'emprunts	:	4,40 €
= Revenus fonciers nets	:	12,01 €
<i>dont revenus fonciers de source française : 11,83 €</i>		
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger : 0,17 €</i>		
Produits financiers		0,05 €
Rappel dividende	:	8,40 €

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

- Revenu imposable : 10,72 €

REGIME FISCAL

- FISCALITE DES REVENUS

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

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

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la société de gestion. Ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ces mécanismes conduisent à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

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

- FISCALITE DES PLUS-VALUES

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

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

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

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, 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 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,85 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,15 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

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



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

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

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI IMMORENTE 2, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

CONTROLE INTERNE

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCV sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

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

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques.

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

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

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



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

EVENEMENTS POSTERIEURS

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 devra être repris par la contrepartie d'un prélèvement sur la prime d'émission dans les comptes d'ouverture au 1^{er} janvier 2017.

PERSPECTIVES

La première tranche de l'augmentation de capital d'un montant de 11,1 M€ lancée en avril 2016 a été entièrement souscrite le 27 janvier 2017 et a permis à votre SCPI d'investir dans des commerces de centre-ville avec recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux historiquement attractif. Une extension de 2,5 M€ (9 000 parts) supplémentaire est lancée avec une clôture au plus tard le 31 mars 2017.

En 2017, votre Société de Gestion prévoit de lancer une nouvelle augmentation de capital afin de poursuivre le développement de votre SCPI à travers des investissements en murs de commerces de centres villes qualitatifs.



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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

BILAN (ACTIF)

ACTIF (en euros)		Exercice N, clos le 31 décembre 2016			Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
		BRUT	Amort Prov	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A C T I F I M M O B I L I S E	Immobilisations Incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
	Terrains et constructions locatives	60 774 247		60 774 247	52 824 247
	Immobilisations en cours	41 500		41 500	173 850
	Agencements aménagements	35 616		35 616	
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations Financières				
	Fonds de roulement	23 721		23 721	18 435
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		60 875 084		60 875 084	53 016 532
A C T I F C R E A N C E S	Créances				
	Locataires et comptes rattachés	218 041		218 041	276 003
	Créances douteuses	52 546	30 890	21 656	18 519
	Locataires charges à rembourser	148 018		148 018	113 873
	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	78 621		78 621	32 553
	Associés				
	Gérant				
	Autres créances				543
	Appels de fonds syndics				
U L A N T	Trésorerie				
	Valeurs mobilières & certificats de dépôt	2 300 000		2 300 000	1 000 000
	Disponibilités	4 120 417		4 120 417	1 839 076
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance					
Produits constatés d'avance					
TOTAL		6 917 643	30 890	6 886 753	3 280 567
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 195 657	69 535	1 126 122	1 195 657
TOTAL GENERAL		68 988 384	100 425	68 887 959	57 492 756

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

BILAN (PASSIF)

PASSIF (en euros)		Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
C	Capital social	36 480 600	28 905 600
A	Primes d'émission	10 470 315	7 664 410
P	Réserve indisponible		
I			
T	Prélèvement sur primes d'émission	-9 067 192	-7 078 599
A	Ecarts sur remboursement de parts		
U			
X	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		
P			
R	Report à nouveau	1 051 720	775 109
O			
P	Résultat de l'exercice	1 654 071	1 287 662
R	Résultat de l'exercice n-1		
E	Acomptes sur distribution de l'exercice n-1		
S	Acomptes sur distribution de l'exercice n	-1 268 209	-1 011 051
	TOTAL	39 321 305	30 543 130
	Provisions pour risques		
	Provisions pour grosses réparations	54 270	89 791
	TOTAL	54 270	89 791
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	27 249 618	24 969 162
	Dettes financières (dépôts de garantie)	757 612	763 078
D			
	Dettes d'exploitation		
E	Clients créditeurs	104 307	244 167
	Clients avances sur charges	146 050	105 057
T	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	520 743	196 726
	Dettes fiscales et sociales	29 777	50 091
T	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	33 683	1 486
	Associés - dividendes à payer	540 437	438 493
E	Associés - dividendes bloqués	4 332	1 485
	Créditeurs divers	2 617	2 617
S	Autres dettes diverses	72 514	75 464
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	50 695	12 010
	TOTAL	29 512 385	26 859 835
	TOTAL GENERAL	68 887 959	57 492 756

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE

En euros	EXERCICE, clos le 31 décembre 2016		EXERCICE-I, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	60 809 863	64 803 000	52 824 247	54 822 000
Immobilisations en cours	41 500	41 500	173 850	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commission de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 54 270	-	- 89 791	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 60 797 093	= 64 844 500	= 52 908 306	= 54 822 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	23 721	23 721	18 435	18 435
Créances				
Locataires et comptes rattachés	218 041	218 041	276 003	276 003
Locataires douteux	52 546	52 546	60 813	60 813
Autres créances	226 640	226 640	146 786	146 786
Provisions pour dépréciation des créances	- 30 890	- 30 890	- 42 294	- 42 294
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 300 000	2 300 000	1 000 182	1 000 182
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 120 417	4 120 417	1 839 076	1 839 076
Provisions générales pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 28 007 231	- 28 007 231	- 25 732 240	- 25 732 240
Dettes d'exploitation	- 1 454 459	- 1 454 459	- 1 115 586	- 1 115 586
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= -22 551 215	= -22 551 215	= -23 548 824	= -23 548 824
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 126 122		1 195 657	
Produits constatés d'avance	- 50 695	- 50 695	- 12 010	- 12 010
TOTAL III	= 1 075 426	= -50 695	= 1 183 647	= -12 010
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 39 321 305	=	= 30 543 130	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 42 242 589	=	= 31 261 167

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En Euros</i>	Situation 31/12/2015	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/2016
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
<u>Capital</u>				
Capital souscrit	28 905 600		7 575 000	36 480 600
Capital en cours de souscription				
<u>Primes d'émission</u>				
Primes d'émission	7 664 410		2 805 905	10 470 315
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 078 599		-1 988 593	-9 067 192
<u>Ecarts d'évaluation</u>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u>				
<u>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</u>				
<u>Réserves</u>				
<u>Report à nouveau</u>	775 109	276 611		1 051 720
<u>Résultat de l'exercice</u>				
Résultat de l'exercice n-1	1 287 662	-1 287 662		
Résultat de l'exercice			1 654 071	1 654 071
Acomptes sur distribution n-1	-1 011 051	1 011 051		
Acomptes sur distribution			-1 268 209	-1 268 209
TOTAL GENERAL	30 543 130		8 778 174	39 321 305

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) (en euros)	Exercice N, clos le 31-déc.-16	Exercice N-1, clos le 31-déc-15
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 995 077	2 546 565
Charges facturées	315 776	229 950
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	20 622	24 402
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	707	6 631
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	37 292	12 498
Provisions pour grosses réparations	127 451	56 798
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	1 988 593	1 794 708
Autres produits	2	4
Total des produits d'exploitation	5 485 520	4 671 557
<u>Produits financiers</u>		
Produits financiers	8 008	3 896
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	8 008	3 896
<u>Produits exceptionnels</u>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS	5 493 528	4 675 453
Solde débiteur = perte		
Total général	5 493 528	4 675 453

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes) (en euros)	Exercice N, clos le 31-déc.-16	Exercice N-1, clos le 31-déc-15
<u>Charges immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	315 776	229 950
Charges d'entretien du patrimoine locatif	43 909	47 648
Grosses réparations	127 451	56 798
Autres charges immobilières	47 603	50 652
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
Rémunération de la société de gestion	302 286	256 845
Commission de souscription	1 038 091	969 556
Frais d'acquisitions	950 502	825 153
Diverses charges d'exploitation	154 512	128 920
Dotation aux amortissements d'exploitation	69 535	69 535
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	25 888	39 036
Provisions pour grosses réparations	91 930	80 418
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	7 689	1 508
Total des charges d'exploitation	3 175 172	2 756 018
<u>Charges financières</u>		
Charges financières diverses	664 285	631 774
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	664 285	631 774
<u>Charges exceptionnelles</u>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
TOTAL DES CHARGES	3 839 457	3 387 792
Solde créditeur = bénéfice	1 654 071	1 287 662
Total général	5 493 528	4 675 453

ANNEXE

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et la commission de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission à hauteur du montant disponible et, pour le solde, inscrits en charges à répartir sur plusieurs exercices. Les charges à répartir sont étalées linéairement sur 20 ans à compter de leur inscription à l'actif et conformément à la possibilité offerte par le plan comptable des SCPI.

Les provisions pour gros travaux et réparations ont été dotées tous les ans d'un montant égal à 3 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants.

Conformément au nouveau plan comptable des SCPI applicable à compter du 1^{er} janvier 2017, la société de gestion tiendra à jour un programme pluriannuel d'entretien et constituera des provisions à hauteurs de l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures rapportées linéairement sur cinq ans.

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 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). La méthode utilisée est la méthode dite de capitalisation par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2016, seuls quatre actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield (soit 4,4 % de la valeur totale du patrimoine).

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

• Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (60 774 247 €) ;
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (41 500 €) ;
- les agencements (35 616 €).

• Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 23 721 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2016, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 218 041 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 52 546 €, provisionnés à hauteur de 30 890 €. 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 148 018 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 146 050 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles,
- des créances fiscales, soit 78 621 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductibles pour 69 971 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 7 283 €.

- **Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Elles correspondent à :

- la quote-part des frais d'acquisition de certaines immobilisations locatives non imputés sur la prime d'émission compte tenu du niveau insuffisant de cette dernière au moment de ces acquisitions (entre 2011 et 2014, soit un solde de 1 195 657 €) ;
- diminuée des amortissements (sur 20 ans) pratiqués sur ces charges à répartir au titre de l'exercice (69 535 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) : 2 300 294 €
- Disponibilités en banque : 4 120 122 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

- **Dettes financières :** **28 007 231 €**
 Dettes bancaires 27 249 618 €
 Dépôts de garantie 757 612 €
- **Dettes d'exploitation :** **1 454 459 €**
 Dividendes du 4^{ème} trimestre 540 437 €
 Dettes fournisseurs 520 743 €
 Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 146 050 €
 Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 104 307 €
 Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 72 514 €
 Dettes sur immobilisations et comptes rattachés 33 683 €
 Dettes fiscales et sociales 29 777 €
 Dividendes bloqués 4 332 €
 Crédoeurs divers 2 617 €

- **Prélèvements sur prime d'émission**

Les mouvements 2016 sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>en Euros</i>	Mouvements en 2016	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	585 811	
Augmentation des primes d'émission	2 805 905	10 470 315
- Ecart sur remboursements de parts		
- Ecart sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-950 502	-4 372 100
- Commission de souscription	-1 038 091	-4 695 092
Solde de la prime d'émission à fin 2016	1 403 123	1 403 123

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à :		1 654 071 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-	727 797 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à :	-	540 412 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :		385 862 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Entrées	Sorties	31/12/16
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	52 824 247	7 950 000		60 774 247
Immobilisations en cours	173 850	850 825	983 175	41 500
Agencements		35 616		35 616
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	18 435	5 287		23 721
	53 016 532	8 841 728	983 175	60 875 084

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Dotations	Reprises	31/12/16
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives				
Agencements				
Créances				
Créances douteuses	42 294	25 888	37 292	30 890
Provisions				
Pour risques				
Pour charges				
Pour gros entretiens	89 791	91 930	127 451	54 270
	132 085	117 818	164 743	85 160

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

- loyers :	2 995 077 €
- les charges et taxes refacturées :	315 776 €
- les produits annexes :	21 329 €
- les produits financiers :	8 008 €

Les produits annexes correspondent principalement à des indemnités et droits facturés sur l'exercice (8 958 €) ainsi qu'à des honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (13 064 €) et les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie.

• Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	315 776 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	159 204 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	156 572 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	43 909 €
- les gros travaux et réparations :	127 451 €
- le poste « autres charges immobilières » :	47 603 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	45 212 €
- <i>dont assurances :</i>	2 390 €

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

• Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2016 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 302 286 €.

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 2016 à :

- frais de souscription :	1 038 091 €
- frais d'acquisition du patrimoine :	950 502 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 154 512 €, sont constituées :

- des frais annuels d'expertise de Cushman & Wakefield	29 150 €
- des honoraires du dépositaire	22 804 €
- des honoraires divers	20 333 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes :	18 645 €
- de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	14 975 €
- de la TVA non récupérable :	14 810 €
- des frais bancaires	12 287 €
- des frais d'actes et de contentieux	11 577 €
- des jetons de présence	5 000 €
- des frais postaux	2 758 €
- des frais d'annonces et d'insertions	770 €
- des frais de réception	726 €
- des frais de voyages et déplacements	676 €

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 %).

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Les mouvements de dotations/reprises sur provisions au titre de l'exercice sont les suivants :

- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 91 930 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 127 451 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;
- les dotations pour créances douteuses s'élèvent à 25 888 € et les reprises pour créances douteuses à hauteur de 37 292 €.
- une dotation aux amortissements de frais d'acquisition des immeubles non imputés sur la prime d'émission s'élève à 69 535 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 7 689 € et correspond principalement à des pertes sur créances irrécouvrables pour 7 318 €.

- **Charges financières**

Ce poste s'élève à 664 285 € et correspond aux intérêts d'emprunts bancaires.

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2016, votre SCPI est engagée afin d'acquérir les murs d'une boutique située rue Gasparin à Lyon (2^{ème}) pour 1,1 M€ frais inclus.

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

- **Garanties et hypothèques**

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

<i>En euros</i>	<i>Au 31 décembre 2016</i>			<i>Au 31 décembre 2015</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	53 674 247	56 573 000	2 898 753	45 724 247	47 412 000	1 687 753
Bureaux	7 135 616	8 230 000	1 094 384	7 100 000	7 410 000	310 000
TOTAL	60 809 863	64 803 000	3 993 137	52 824 247	54 822 000	1 997 753

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CANNES	06400	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
EVRY	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	L'atelier Amelot Paris	48	15/03/2012	600 000	2 070	602 070
PARIS	75017	190 rue Legendre / 9 passage Legendre	MADAME THI KIEU AI HA.	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 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	2 116	615 056
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	01070	Place de la vaillance 1	Multipharma	93	24/04/2012	460 000	89 023	549 023
PARIS	75006	46 boulevard saint-michel	SARL Symbiose (Sorbone Cuir)	93	26/04/2012	686 000	74 048	760 048
NIVELLES	01400	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 Le crédit lyonnais	238 150	31/05/2012	950 000	63 744	1 013 744
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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HONFLEUR	14600	4 rue des Logettes	Société Générale	217	29/06/2012	550 000	38 448	588 448
ANTIBES	06160	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 Chocolaterie Valentine	318 32	25/09/2012 25/09/2012	760 000	81 251	841 251
MONS	7000	Grand Rue, 27	Libre	90	09/11/2012	980 000	159 215	1 139 215
BRUXELLES	1020	Place Emile Bockstael 1/3	Multipharma	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	SARL BB Love	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 St Anne / 9 R. 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 /179-191 Rue du Gros Horloge	SAS Micromania SAS Jules SAS Jules	111 101 244	20/06/2013 20/06/2013 20/06/2013	3 125 000	200 992	3 325 992
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	BENAMRAM Jean	124	11/03/2014	580 000	63 331	643 331
PARIS	75018	1, Place Jacques Froment	SARL A.T (Attouche 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 Cinq sur cinq	24 173	01/07/2014 01/07/2014	320 000	52 523	372 523
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	7 135 616	467 284	7 602 900

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75008	36, Avenue Matignon	Art & Confrontation Galerie Regency Garlerie des arts Classico Sports Management	93 151 33 164	30/09/2014 30/09/2014 30/09/2014 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 Xin Rong Fa Libre	82 125 13	25/09/2015 28/12/2016 28/12/2016	570 000 640 000	74 640 56 000	644 640 696 000
LYON	69002	35 rue du Président Edouard Herriot	McDonald's France	531	29/09/2015	4 050 000	290 447	4 340 447
LYON	69002	99 rue du Président Edouard Herriot	SAS Ets Zilli	81	08/10/2015	2 700 000	330 597	3 030 597
PARIS	75018	31 rue Vauvenargues-191 r. Championnet	Société Gos	74	22/12/2015	603 000	43 200	646 200
NANTES	44000	9 et 11 rue Boileau	Monsoon Accessorize	79	11/03/2016	650 000	50 950	700 950
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	91 700	801 700
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	49 250	399 250
*AVIGNON	84000	8 rue de la République	Minelli	207	29/09/2016	630 000	112 600	742 600
NANCY	54000	27 rue Saint Jean	Father and Sons	484	03/10/2016	870 000	67 900	937 900
PARIS	75001	64 rue Jean Jacques Rousseau	Pierremaz	99	14/10/2016	550 000	74 800	624 800
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
TOTAL GENERAL				11 492		60 809 863	5 756 764	66 566 627

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et, notamment, celles de la Loi Carrez. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour le cinquième exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2016.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 9 mars 2016, le 26 mai 2016, le 10 octobre 2016 et le 28 février 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 2016 et les perspectives 2017.

A l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Après 5 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 2016 de 1 654 071,10 € (soit 10,96 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 1 268 209,00 € (soit 8,40 € par part ayant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2016). Il porte le rendement de la part sur le dernier prix acquéreur moyen à 3,06 %. 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 3,6% par rapport à 2015.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 54 269,76 € au 31 décembre 2016 compte tenu des travaux effectués en 2016.

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

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

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

Philippe OUANSON
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(Exercice clos le 31 décembre 2016)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. IMMORENTE 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman & Wakefield Expertise SAS, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 mai 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

2. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note A de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- La note A de l'annexe expose par ailleurs les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 13 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016)

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avec la société de gestion Sofidy

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

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

Au cours de l'exercice 2016, un montant de € 1 038 090,50 hors taxes a été prélevé sur la prime d'émission.

- Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

Au cours de l'exercice 2016, votre société a comptabilisé en charges un montant de € 302 285,58 hors taxes.

- Au titre des frais de dossier, une rémunération forfaitaire d'un montant de € 100 hors taxes pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...).

Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées. Cette disposition n'a pas 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 2016.

Paris La Défense, le 13 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 23 MAI 2017

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

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

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit

- Résultat de l'exercice 2016	1 654 071, 10 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs	1 051 719, 53 €
Soit un bénéfice distribuable de	2 705 790, 63 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 1 268 208, 90 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 1 437 581,73 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant pleine jouissance à compter du 1^{er} janvier 2016 est arrêté à 8,40 €.

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI IMMORENTE 2 au 31 décembre 2016, à savoir :

- valeur comptable : 39 321 304,74 €, soit 215,57 € par part ;
- valeur de réalisation : 42 242 589,47 €, soit 231,59 € par part ;
- valeur de reconstitution : 52 265 852,74 €, soit 286,54 € par part.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 60 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Jean-François GARETON, Monsieur Philippe OUANSON, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Jean-François GARETON
- Monsieur Philippe OUANSON

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 2019,

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 5 500 € pour l'année 2017, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de CUSHMAN ET WAKEFIELD EXPERTISE SAS, est arrivé à échéance et renouvelle son mandat pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement général de l'AMF et R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2017.

ONZIEME RESOLUTION

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



IMMORENTE2

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

www.sofidy.com