



# IMMORENTE2

SCPI de murs de commerces

Société Civile de Placements Immobiliers à capital fixe



# RAPPORT ANNUEL

Exercice

**2018**

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

►	<b>PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>	<b>5</b>
---	--	----------

►	<b>CHIFFRES CLÉS 2018</b>	<b>6</b>
---	---------------------------	----------

## 1.

	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018</b>	<b>9</b>
--	---	----------

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	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.....	19
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	22
1.8	FISCALITÉ.....	23
1.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL .....	24
1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE.....	25
1.11	PERSPECTIVES .....	26

## 2.

	<b>RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018</b>	<b>27</b>
--	--	-----------

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 DÉCEMBRE 2018.....	37

## 3.

	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>41</b>
--	--	-----------

## 4.

	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018)</b>	<b>43</b>
--	--	-----------

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	44
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.....	46

## 5.

	<b>PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 MAI 2019</b>	<b>47</b>
--	--	-----------

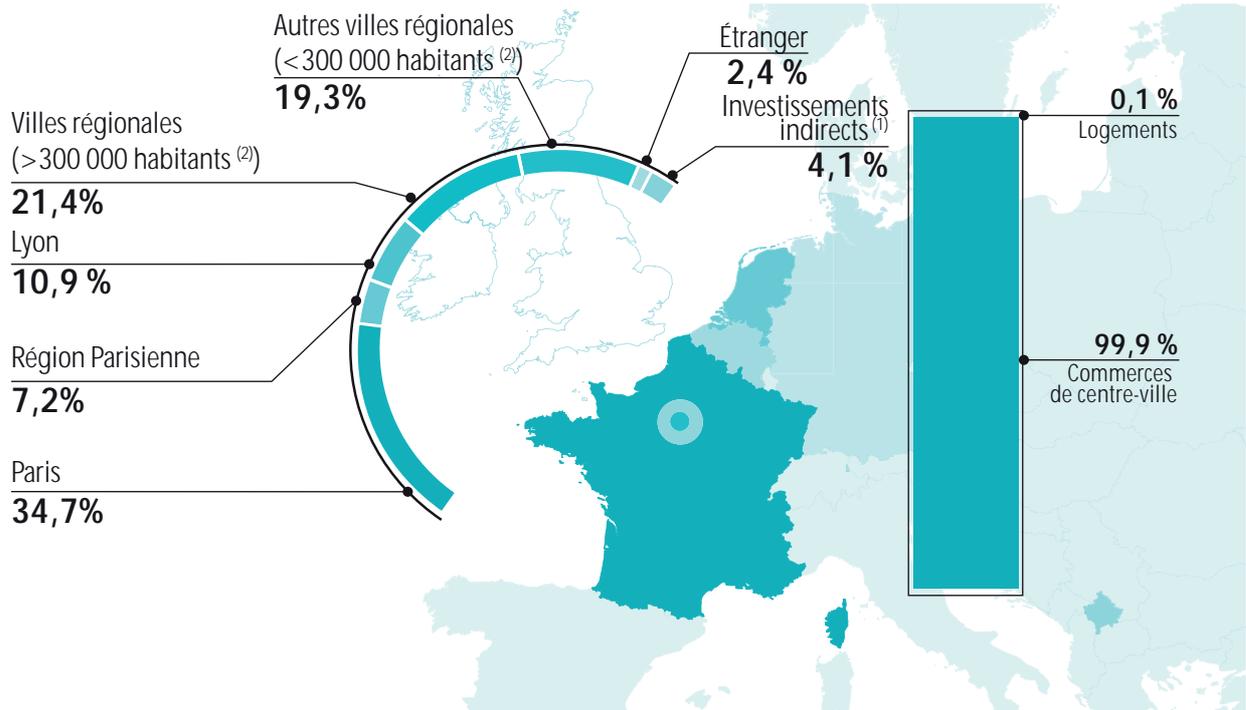


# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

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°18-32 du 11 décembre 2018</p> <p>Date de création : 27 juillet 2011.</p>
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018	<p>Monsieur Philippe OUANSON, Président</p> <p>La Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires (CARPV), représentée par Monsieur Jean-Marc BAUBRY</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 Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry 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	CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

# CHIFFRES CLÉS 2018

## Composition du patrimoine à fin 2018 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



(1) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grandes qualités principalement à Paris et Bordeaux  
 (2) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

**74,8 M€**

Capitalisation au 31/12/2018

**2,90 %**

Taux de distribution sur valeur de marché 2018

**116**

Unités locatives

**97,48 %**

Taux d'occupation financier en 2018

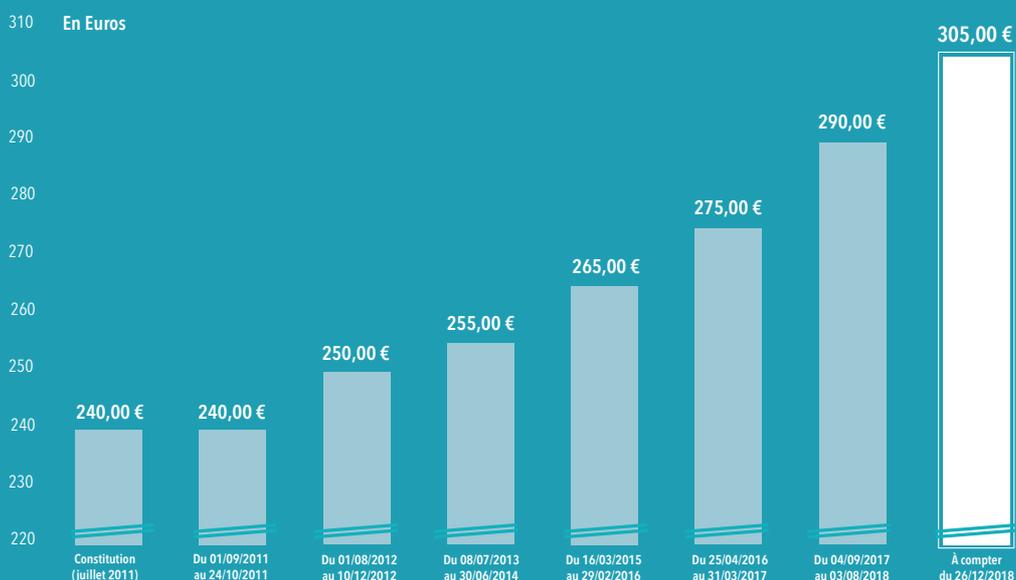
**4,79 %**

Taux de rendement interne au 31/12/2018 depuis l'origine de la SCPI

**490**

Associés

## Historique du prix de souscription de la part



En Euros	31.12.2017		31.12.2018	
	Global	Par part <sup>(1)</sup>	Global	Par part <sup>(1)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	6 039 905		6 693 530	
dont loyers	3 510 307		4 127 050	
Charges	3 834 548		4 163 251	
Résultat	2 205 357	11,57	2 530 279	11,18
Bénéfice distribuable	3 507 917		4 531 212	
Dividende	1 601 260	8,40	1 900 809	8,40

**CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN**

Capital social	42 268 600		49 075 800	
Total des capitaux propres	44 790 398		53 317 709	
Immobilisations locatives	72 708 257		81 384 141	
Dettes bancaires	28 262 975		33 722 192	
Nombre de parts	211 343		245 379	
Nombre d'associés	424		490	
Capitalisation <sup>(2)</sup>	61 289 470		74 840 595	
Prix de souscription <sup>(3)</sup>		290,00		305,00

**PATRIMOINE**

Valeur vénale du patrimoine	81 853 585	387,30	91 757 774	373,94
Valeur comptable	44 790 398	211,93	53 317 709	217,29
Valeur de réalisation	50 667 429	239,74	60 259 279	245,58
Valeur de reconstitution	62 878 223	297,52	74 294 749	302,78
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	13 316 m <sup>2</sup>		14 490 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation (%) <sup>(4)</sup>	97,78 %		97,48 %	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2018 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2018 pour les autres données

(2) sur la base du dernier prix de souscription (305 €)

(3) prix de souscription au 31 décembre 2018

(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	2018
Nombre de parts échangées sur l'exercice	6 272	0
Dernier prix de souscription au 31 décembre 2018	290,00	305,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice <sup>(5)</sup>	282,18	290,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 2,95 %	+ 2,77 %
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(6)</sup>	2,98 %	2,90 %

(5) le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreurs (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.

(6) 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.





Rue de la République - Avignon (84)

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10	1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	22
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	12	1.8 FISCALITÉ .....	23
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	14	1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL .....	24
1.4 GESTION LOCATIVE .....	16	1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	25
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE .....	17	1.11 PERSPECTIVES .....	26
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS .....	19		

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### ► 1.1.1 Perspective économique

À la suite d'une année 2017 marquée par l'amélioration de la situation économique dans les différentes zones géographiques, la croissance économique mondiale est restée solide en 2018 à 3,7 % (estimé par le FMI) contre 3,8 % en 2017, mais a vu l'apparition d'une montée des risques liés à l'exacerbation des tensions commerciales et des risques politiques (incertitudes autour du Brexit, shutdown aux États-Unis, montée des populismes...).

En zone euro, la croissance a commencé à s'infléchir, pour atteindre 1,8 % en 2018, après 2,4 % en 2017, son plus haut niveau depuis dix ans (source Eurostat).

En France, la croissance du PIB s'est établie à 1,5 % en 2018, après une hausse de 2,3 % en 2017 (source INSEE). Toutes les composantes de la croissance ralentissent, notamment la consommation des ménages (0,8 % contre 1,1 % en 2017) et l'investissement des entreprises (2,9 % contre 4,7 % en 2017).

Néanmoins, la consommation des ménages en France pourrait bénéficier en 2019 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la suppression des cotisations salariales (en année pleine dès 2019), de la diminution de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages, et des autres mesures en faveur du pouvoir d'achat annoncées par le gouvernement mi-décembre pour répondre aux revendications sociales des « gilets jaunes » (augmentation de la prime d'activité, prime exceptionnelle défisalisée...).

Note positive, le taux de chômage en France a diminué à 8,8 % de la population active fin 2018 (source INSEE). Le rythme des créations d'emplois, reste positif en 2018 (+175 100 créations nettes d'emploi salariés en 2018 - source INSEE), quoiqu'en baisse par rapport à 2017.

Enfin, les banques centrales, redevenues accommodantes, devraient soutenir l'activité au moins durant l'année 2019.

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

La Banque Centrale Européenne a entamé, en 2018, sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire, notamment AVEC un arrêt de sa politique d'injection de liquidités AVEC son programme de « Quantitative Easing ». Néanmoins, les menaces qui s'accumulent sur la conjoncture au sein de la zone euro a conduit à un changement notable de ton début 2019 pour revenir à un discours plus accommodant.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés stables à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,33 % fin 2017 à -0,31 % fin 2018 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,79 % fin 2017 à 0,71 % fin 2018.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2018

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe est resté très dynamique en 2018 avec un volume de transactions de plus de 264 milliards d'euros engagés, en recul de 1 % par rapport à 2017 (source : BNP Real Estate).

Le Royaume-Uni arrive en tête des volumes d'investissement en Europe avec plus de 66 milliards d'euros investis en 2018, même s'il est à noter un recul de 10 % par rapport à l'an passé.

De son côté l'Allemagne arrive en deuxième position avec 61,5 milliards d'euros investis en 2018, en dépit de prévisions de croissance revues à la baisse.

La France arrive en troisième position avec près de 33 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en nette hausse par rapport à 2017 (+15 %), malgré un ralentissement de son économie. Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante (11 opérations de plus de 400 millions d'euros chacune en 2018 contre 4 en moyenne long terme).

#### COMMERCES (EN FRANCE)

L'année 2018 se conclut par un volume de transactions en commerces de 4,4 milliards d'euros, en hausse de 9,6 % par rapport à l'année précédente, venant rompre avec la tendance baissière amorcée depuis 2015. Cette année vient confirmer la bonne dynamique des commerces de centre-ville avec un volume de transactions d'environ 3 milliards d'euros. En revanche, le segment des centres commerciaux enregistre une performance relativement faible, ne représentant que 0,5 milliard d'euros des transactions en 2018.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris atteignent 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,20 % et 4,50 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs retail park *prime* en France.

#### TOURISME (EN FRANCE)

La fréquentation touristique record en France confirme la reprise entamée en 2017, avec une hausse de fréquentation des hébergements collectifs de +2,0 % au quatrième trimestre 2018 par rapport à la même période l'année précédente. Le moteur principal reste la clientèle étrangère

en Île-de-France, et ce malgré une fin d'année marquée par le mouvement social des « gilets jaunes ».

Dans les campings, la progression se poursuit avec une augmentation de +1,1 % sur un an, grâce notamment à une météo favorable au troisième trimestre et à la hausse de la fréquentation par la clientèle non-résidente. Cette hausse profite particulièrement aux hébergements haut de gamme (+3,7 % sur un an) et aux emplacements équipés.

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 et 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.



Rue des Trois Frères - Paris (18<sup>ème</sup>)  
« Le Carroussel »

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## ▶ 1.2.1 Évolution du capital

Votre SCPI a collectée 9 871 K€ au cours de l'année 2018. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

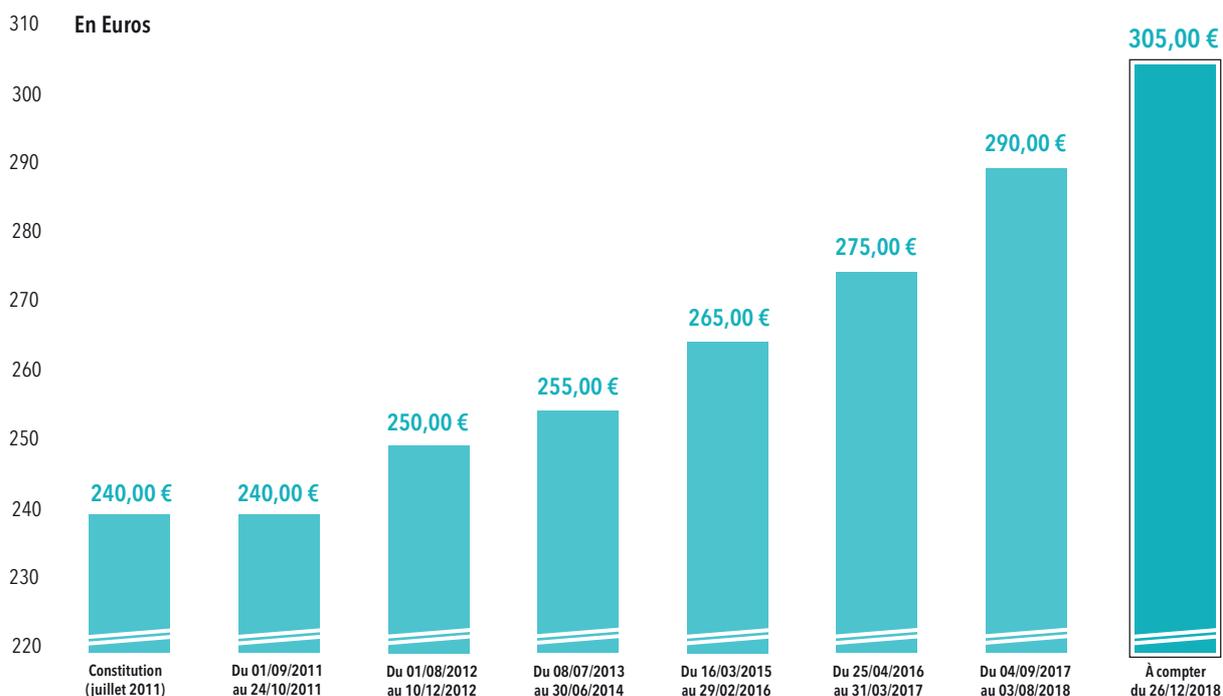
	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	27/07/11	760 000 €	912 000 €	3 800	9	91 200 €	240 €
1 <sup>ère</sup> augmentation de capital	du 1 <sup>er</sup> septembre au 24 octobre 2011	6 000 000 €	7 200 000 €	30 000	59	720 000 €	240 €
2 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 1 <sup>er</sup> août au 10 décembre 2012	5 740 000 €	7 175 000 €	28 700	130	717 500 €	250 €
3 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 4 septembre 2017 au 3 août 2018	9 573 800 €	13 882 010 €	47 869	490	1 388 201 €	290 €
7 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 26 décembre 2018 au 31 décembre 2018	2 000 €	3 050 €	10	490	305 €	305 €*
<b>SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>		<b>49 075 800 €</b>	<b>64 987 650 €</b>	<b>245 379</b>	<b>490</b>	<b>6 498 766 €</b>	<b>305 €* </b>

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

Une augmentation de capital d'un montant maximum de 17 577 455 € a été lancée le 26 décembre 2018 sur la base d'un prix de souscription de 305 € par part. Elle prendra fin le 13 décembre 2019 sauf en cas de prolongation ou de clôture anticipée.

Parmi les 490 associés au 31 décembre 2018, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) détenant des parts d'IMMORENTE 2 en unités de comptes, et une caisse de retraite (C.A.R.P.V), représentent 33,6 % 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](http://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.

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

Au 31 décembre 2018, 100 parts sont en attente de cession.

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

Au cours de l'année 2018, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

### FLUIDITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq 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 1 <sup>er</sup> Janv.	au 31 Déc.			
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	6 272	3,44 %	2,97 %	1 mois	0	50 €
<b>2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>N.A.</b>	<b>2</b>	<b>0 €</b>

\* 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



Rue Cler - Paris (7<sup>ème</sup>)

« Pâtisserie François Pralus » et « Saint James »

## 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 diversifiée 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 métropoles régionales attractives et, à titre accessoire, à l'étranger.

Au cours de l'année 2018, votre SCPI a acquis treize biens immobiliers, sur des emplacements de grande qualité dans des rues commerçantes de grandes villes (Paris, Lyon, Nantes, Cannes, ...), pour un prix de revient global de 11,1 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 <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	13, avenue Félix Faure - MENTON (06)	Reflét / Vente chaussures	56 m <sup>2</sup>	287 100 €	22/03/2018
CCV	14, rue Commandant André - CANNES (06)	Stone Island / Prêt-à-porter	127 m <sup>2</sup>	1 828 875 €	10/04/2018
CCV	53, boulevard Saint Martin - PARIS (3ème)	Le Marigny / Brasserie	103 m <sup>2</sup>	918 500 €	25/05/2018
CCV	1, rue le Bastard - RENNES (35)	Devred / Prêt-à-porter	146 m <sup>2</sup>	1 681 912 €	31/05/2018
CCV	4 <sup>er</sup> , rue de Feltré - NANTES (44)	Encadrim / Matériel encadrement	59 m <sup>2</sup>	593 240 €	31/05/2018
CCV	8, Rue Rougemont - PARIS (9ème)	Crêperie Framboise / Restaurant	53 m <sup>2</sup>	553 030 €	04/07/2018
CCV	29, rue Meynadier - CANNES (06)	Claire's / Prêt-à-porter	168 m <sup>2</sup>	1 056 800 €	05/07/2018
CCV	26, Rue de la Reynie - PARIS (1 <sup>er</sup> )	New Tabac / Bureau de tabac	38 m <sup>2</sup>	608 100 €	06/07/2018
CCV	3, rue de la Fosse - NANTES (44)	Geek Store / Cadeaux - Souvenirs	84 m <sup>2</sup>	477 300 €	09/07/2018
CCV	1, rue de l'Annexion - ANNECY (74)	Armand Thierry / Prêt-à-porter	111 m <sup>2</sup>	1 398 609 €	02/08/2018
CCV	2, rue Saint-Jacques - GRENOBLE (38)	Jean-Louis David / Salon de coiffure	111 m <sup>2</sup>	312 511 €	30/10/2018
CCV	20, avenue du 11 Novembre - CLERMONT-FERRAND (63)	Boudol Gold / Joaillerie	86 m <sup>2</sup>	463 389 €	30/10/2018
CCV	16 rue Lainerie - LYON (69)	The Smoking Pub / Brasserie Meurette / Café -restaurant	83 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup>	889 200 €	21/12/2018
<b>TOTAL</b>			<b>1 350 m<sup>2</sup></b>	<b>11 068 566 €</b>	

<sup>(1)</sup> CCV : Commerce de centre-ville

### ► 1.3.2 Arbitrages

Au cours de l'année, votre SCPI a procédé à la vente au locataire occupant, de l'unique actif à usage de bureaux de son patrimoine, situé au 1<sup>er</sup> étage du 36, avenue Matignon à Paris (8<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 1,4 M€ dégageant une plus-value de 31 K€.

Cette vente, intervenue le 27 septembre 2018, permet ainsi à votre SCPI de céder un actif ne répondant pas à ses critères d'investissements, et acquis en 2014 au sein d'un portefeuille de quatre actifs commerciaux, loués à des galeries d'art à proximité de l'hôtel Bristol, que votre SCPI conserve en portefeuille.

### ► 1.3.3 Financements bancaires

Les investissements de 2018 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 5 506 000 € sur une durée de 15 ans à taux fixe (entre 1,65 % et 1,83 %). Par ailleurs, un refinancement à hauteur de 2 300 000 € à un taux fixe de 1,55 % sur 10 ans a été réalisé pour la pharmacie acquise à Boulogne-Billancourt fin 2017 sur fonds propres.

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire s'élève à 33 722 192 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,27 % en 2018 (contre 2,47 % en 2017) et son coût instantané au 31 décembre 2018 s'établit à 2,29 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 38,3 % au 31 décembre 2018 contre 36,1 % au 31 décembre 2017 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 10 ans et 11 mois et sa durée de vie moyenne (duration) de 6 ans et 2 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 85 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable en partie couverts (voir ci-dessous) ;
- les emprunts ont été contractés auprès de neuf banques distinctes.

IMMORENTE 2 a souscrit en octobre 2014 dans des conditions très favorables, un cap de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2 % sur l'Euribor 3 mois) portant sur un nominal de 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016, et qui a pris fin le 31/12/2018.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>(1)</sup> au 31 décembre 2018 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,49 et 1,48.

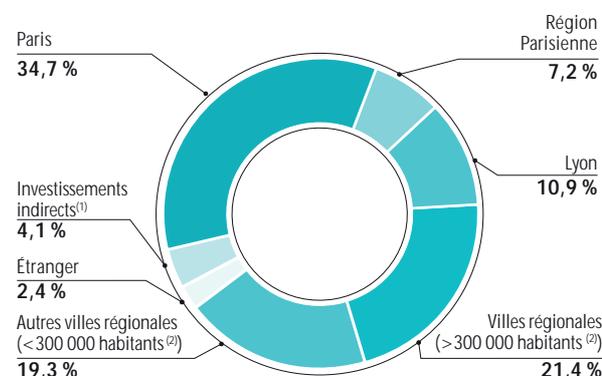
### 1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2018

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

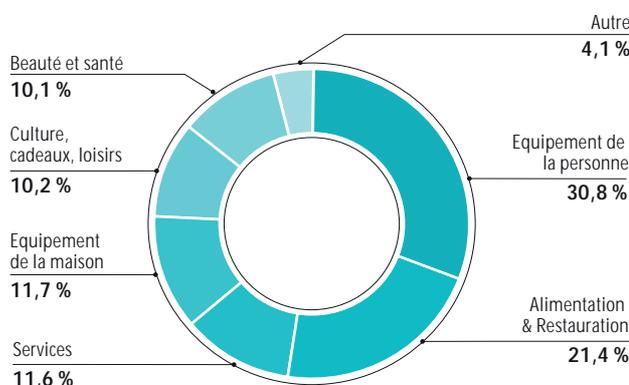
Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2018, le patrimoine d'IMMORENTE 2, constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville (à l'exception d'un

logement de 13 m<sup>2</sup> situé avenue de Versailles à Paris 16<sup>ème</sup>), se décompose de la manière suivante :

#### Par répartition géographique



#### Par type d'activité des locataires



(1) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grandes qualités principalement à Paris et Bordeaux.

(2) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2018	TOTAL 2017
Paris	34,6 %	0,1 %	34,7 %	37,9 %
Région Parisienne	7,2 %		7,2 %	7,9 %
<b>SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE</b>	<b>41,8 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>41,9 %</b>	<b>45,8 %</b>
Lyon	10,9 %		10,9 %	11,2 %
Rouen	4,9 %		4,9 %	5,4 %
Rennes	3,5 %		3,5 %	2,0 %
Bordeaux	2,2 %		2,2 %	2,4 %
Nantes	2,1 %		2,1 %	1,1 %
Toulouse	2,0 %		2,0 %	2,2 %
Autres villes régionales (> 300 000 habitants)	6,7 %		6,7 %	7,1 %
<b>SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS<sup>(2)</sup></b>	<b>32,3 %</b>		<b>32,3 %</b>	<b>31,4 %</b>
Cannes	5,1 %		5,1 %	2,4 %
Saint-Raphaël	2,8 %		2,8 %	3,2 %
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	11,4 %		11,4 %	10,2 %
<b>SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS<sup>(2)</sup></b>	<b>19,3 %</b>		<b>19,3 %</b>	<b>15,8 %</b>
Étranger	2,4 %		2,4 %	2,7 %
Investissements indirects <sup>(1)</sup>	4,1 %		4,1 %	4,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>99,9 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

(1) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grandes qualités principalement à Paris et Bordeaux.

(2) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

(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.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2018	TOTAL 2017
Paris	2 836 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	2 849 m <sup>2</sup>	2 819 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	854 m <sup>2</sup>		854 m <sup>2</sup>	854 m <sup>2</sup>
Lyon	1 037 m <sup>2</sup>		1 037 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>
Ville régionales (> 300 000 habitants)	4 536 m <sup>2</sup>		4 536 m <sup>2</sup>	4 136 m <sup>2</sup>
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	4 405 m <sup>2</sup>		4 405 m <sup>2</sup>	3 858 m <sup>2</sup>
Étranger	822 m <sup>2</sup>		822 m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>14 490 m<sup>2</sup></b>	<b>13 m<sup>2</sup></b>	<b>14 503 m<sup>2</sup></b>	<b>13 316 m<sup>2</sup></b>

## AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 5 581 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2018 contre 5 456 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2017.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 067 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2018 contre 5 877 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2017.

## 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 97,48 % sur l'exercice 2018 (contre 97,78 % sur l'exercice 2017). 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.

Les actifs vacants au 31 décembre 2018 sont quatre commerces de centre-ville situés à Paris (1<sup>er</sup>), Douai (59), Mons (Belgique) et Juan-les-Pins (06).

## ▶ 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2018, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	6	891 m <sup>2</sup>	263 421 €	257 927 €
Relocations	4	428 m <sup>2</sup>	77 367 €	74 590 €
Déspecialisations	0	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1 319 m<sup>2</sup></b>	<b>340 788 €</b>	<b>332 517 €</b>

Les actions de gestion locative menées en 2018 ont notamment permis :

- la relocation à la baisse d'un commerce situé rue de la Clef à Lille (59) pour un loyer annuel de 26,4 K€ contre 34,9 K€ auparavant ;
- la relocation d'un studio (13 m<sup>2</sup>) situé avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>) pour un loyer identique au précédent de 5,2 K€ ;
- la relocation d'un commerce situé rue des Merciers à La Rochelle (17) pour un loyer annuel de 25,0 K€ contre 20,4 € précédemment, soit une hausse de 22,7 % ;
- la relocation d'un commerce situé avenue Albert de Mun à Saint Nazaire (44) pour un loyer annuel de 18,0 K€ contre 16,9 K€ précédemment, soit une hausse de 6,6 % ;
- le renouvellement de quatre baux d'actifs situés à Paris (5<sup>ème</sup>), Paris (6<sup>ème</sup>), Paris (7<sup>ème</sup>) et Paris (18<sup>ème</sup>) à des niveaux de loyers équivalents, pour un total de 187,6 K€ ;
- le renouvellement d'un bail d'un commerce situé rue Clémentine à Vienne (38) pour un loyer annuel de 16,7 K€ contre 20,0 K€ précédemment dans un contexte de valeurs de marché orientées à la baisse dans ce secteur ;
- le renouvellement d'un bail d'un commerce situé avenue Montaigne à Angers (49) pour un loyer annuel de 55,8 K€ contre 53,6 K€ ;
- les cessions de trois fonds de commerces de boutiques situées rue Gay Lussac à Paris (5<sup>ème</sup>), rue du Pot d'Étain à Béthune (62) et place de la République à Clichy (92) à des niveaux de loyers équivalents, sans indemnité de déspecialisation.

### ► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2018 s'établissent à 4 117 852 € contre 3 499 539 € en 2017.

### ► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2018, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque pour litige est à signaler :

- une procédure est en cours concernant le renouvellement d'un bail à Lyon (69) avec un risque de baisse du loyer annuel HT/HC et effet rétroactif à compter d'octobre 2016, ce risque a été provisionné à hauteur de 56 000 €.

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

### ► 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur, une provision pour gros entretiens (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. »

Au 31 décembre 2018, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2017	105 000 €
- Reprise provision pour travaux non réalisés ou réaffectés en 2018	-95 000 €
+ Nouvelle provision constituée en 2018	71 100 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2018	-10 000 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>71 100 €</b>

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2018 au titre des gros entretiens ont concerné les travaux de ravalement de façades d'un immeuble situé rue Georges Clémenceau à Carcassonne (11) pour 10 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 80 K€ ont concerné :

- la réfection de la toiture d'un immeuble avenue de Matignon à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 51 K€ ;
- la réfection de la toiture d'un immeuble rue de Ponthieu à Paris (8<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) pour 5 K€ ;
- la réfection de l'étanchéité dans un immeuble rue Sainte-Catherine à Bordeaux (33) pour 4 K€ ;
- la dépose d'équipements de climatisations dans un immeuble avenue du Maréchal Joffre à Juan-Les-Pins (06) pour 4 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.

### ► 1.5.2 Environnement et développement durable

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale votre SCPI s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire tout en alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) puis la loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) font figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici à 2040 et 60 % d'ici 2050 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, IMMORENTE 2 anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique (23 DPE sur 100 baux soit 23 %). Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise

à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. Dans le cadre de cette politique de rénovation IMMORENTE 2 travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

Conformément au Décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, IMMORENTE 2 a intégré dans sa gestion immobilière dès 2018 l'application du décret pour atteindre les économies d'énergie pour les actifs éligibles au décret.

À compter de 2018, des audits environnementaux sont lancés pour tous les actifs faisant l'objet d'une rénovation.



Rue de Courcelles - Paris (17<sup>ème</sup>)  
« Comptoir Français de la Chemise »

## 1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2018 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### ► 1.6.1 Résultats financiers par part

La légère baisse du revenu par part sur l'exercice s'explique par un léger décalage entre la collecte du fonds et les investissements réalisés. L'exercice 2018 affiche un résultat courant satisfaisant de 11,18 € par part, et en léger recul par

rapport à l'exercice 2017 qui présentait un résultat supérieur à la moyenne des exercices précédents suite notamment au changement de plan comptable.

En Euros par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	21,95	99,6 %	21,53	99,8 %	20,23	99,7 %	18,57	99,4 %	18,38	99,8 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,09	0,4 %	0,03	0,2 %	0,05	0,3 %	0,12	0,6 %	0,19	0,1 %
Produits exceptionnels										
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>22,04</b>	<b>100,0 %</b>	<b>21,56</b>	<b>100,0 %</b>	<b>20,28</b>	<b>100,0 %</b>	<b>18,69</b>	<b>100,0 %</b>	<b>18,57</b>	<b>100,0 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	2,19	9,9 %	2,13	9,9 %	2,00	9,9 %	1,86	9,9 %	1,86	9,9 %
Autres frais de gestion	1,28	5,8 %	1,08	5,0 %	1,07	5,3 %	0,87	4,7 %	1,08	4,7 %
Charges locatives non récupérées	0,73	3,3 %	0,82	3,8 %	0,61	3,0 %	1,16	6,2 %	0,50	3,2 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,21</b>	<b>19,1 %</b>	<b>4,04</b>	<b>18,7 %</b>	<b>3,68</b>	<b>18,2 %</b>	<b>3,88</b>	<b>17,8 %</b>	<b>3,43</b>	<b>17,8 %</b>
Charges financières	5,71	25,9 %	5,25	24,4 %	4,40	21,7 %	3,49	18,7 %	3,26	18,7 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0,71	3,2 %	0,58	2,7 %	0,46	2,3 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
- autres		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %
Provisions	0,85	3,9 %	0,99	4,6 %	0,78	3,8 %	-0,25	-1,3 %	0,69	-1,3 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>7,27</b>	<b>33,0 %</b>	<b>6,82</b>	<b>31,6 %</b>	<b>5,64</b>	<b>27,8 %</b>	<b>3,24</b>	<b>17,3 %</b>	<b>3,95</b>	<b>17,3 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>11,48</b>	<b>52,1 %</b>	<b>10,86</b>	<b>50,4 %</b>	<b>9,32</b>	<b>46,0 %</b>	<b>7,12</b>	<b>38,4 %</b>	<b>7,39</b>	<b>38,1 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>10,56</b>	<b>47,9 %</b>	<b>10,70</b>	<b>49,6 %</b>	<b>10,96</b>	<b>54,0 %</b>	<b>11,57</b>	<b>61,6 %</b>	<b>11,18</b>	<b>61,9 %</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	8,40	38,1 %	8,40	39,0 %	8,40	41,4 %	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	8,40	38,1 %	8,40	39,0 %	8,40	41,4 %	8,40	44,9 %	8,40	45,2 %
<b>RÉSULTAT COURANT APRÈS DISTRIBUTION</b>	<b>2,16</b>		<b>2,30</b>		<b>2,56</b>		<b>3,17</b>		<b>2,78</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE<sup>(4)(5)</sup></b>	<b>7,18</b>		<b>7,28</b>		<b>7,88</b>		<b>9,02</b>		<b>10,72</b>	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(3) Hors dividende exceptionnel

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

(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 <sup>(1)</sup>		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 %
2017	3 540 133 €	1 357 578 €	[354 341 €]	38,35 %
<b>2018</b>	<b>4 159 504 €</b>	<b>1 672 164 €</b>	<b>[419 778 €]</b>	<b>40,20 %</b>

(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<sup>(1)</sup>

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUÉREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(5)</sup>	
			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 %
<b>2018</b>	<b>290,00 €</b>	<b>290,00 €</b>	<b>6,40 %</b>	<b>6,40 %</b>	<b>2,90 %</b>	<b>2,90 %</b>

(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 2018 procure une rentabilité de 2,90 %.

	2017	2018	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	1,65 €	1,65 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,45 €	3,45 €	Fin janvier N+1
<b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>	<b>8,40 €</b>	<b>8,40 €</b>	
<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(1)</sup></b>	<b>2,98 %</b>	<b>2,90 %</b>	

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



### ► 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

#### DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

La Société précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées est de 30 jours, à date de facture, soit 146 K€ au 31 décembre 2018 contre 342 K€ fin 2017.

Le montant des créances clients est de 139 K€ au décembre 2018 contre 134 K€ à fin 2017.

#### TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2017 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2018 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	53 990 938	9 870 590	63 861 528
+Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	0	1 372 601	1 372 601
+Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)	0	30 716	30 716
+Emprunts	28 262 975	5 474 236	33 737 211
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-12 351 147	-2 037 775	-14 388 922
- Achat d'immeubles (hors frais)	-72 708 257	-10 063 204	-82 771 461
- Investissements immobiliers indirects	-3 340 543	0	-3 340 543
+Dépôts et cautionnements	25 525	4 469	29 994
<b>=SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-6 120 509</b>	<b>4 651 635</b>	<b>-1 468 874</b>

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

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 2018 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.



Rue du Chapitre - Rennes  
« Le Tire Bouchon »

## ► 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	2018
Résultat de l'exercice	2 205 357	2 530 279
Dotations nettes aux provisions	87 579	127 899
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>2 292 936</b>	<b>2 658 178</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-92 778</b>	<b>-31 259</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>2 200 158</b>	<b>2 626 919</b>
Achats d'immeubles	-13 106 859	-11 095 809
Acquisitions indirectes	-3 340 543	-
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-14 926	1 358 235
Autres variations d'immobilisations	-96 365	-11 324
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-16 558 693</b>	<b>-9 748 898</b>
Collecte nette	8 166 145	9 870 590
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-816 615	-987 059
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 606 139	-1 757 669
Nouveaux emprunts contractés	4 245 000	7 806 000
Remboursements d'emprunts	-3 166 579	-2 346 783
Variations des dépôts de garantie	71 464	100 930
Autres variations financières	-1 722	15 019
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>6 891 554</b>	<b>12 701 029</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-7 466 981</b>	<b>5 579 050</b>
Trésorerie d'ouverture	6 420 417	-1 046 564
Trésorerie de fin de période	-1 046 564	4 532 485
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-7 466 981</b>	<b>5 579 049</b>

## 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 2018 ;
- **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 2018, seuls trois actifs n'ont pas fait l'objet d'une

évaluation par Cushman & Wakefield. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 1<sup>er</sup> octobre 2018 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 1,8 % 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	81 343 720	87 985 000	87 985 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	8 022 149		6 419 655
- Amortissements	-8 022 149		
- Provision pour gros entretiens	-71 100		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>81 272 620</b>	<b>87 985 000</b>	<b>94 404 655</b>
Agencements	40 422		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>40 422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	149 189	32 550	32 550
Immobilisations financières	3 386 523	3 772 774	3 959 114
Liquidités nettes à investir	-31 531 045	-31 531 045	-31 531 045
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-27 995 333</b>	<b>-27 725 721</b>	<b>-27 539 381</b>
Commission de souscription	6 498 766		7 429 475
- Amortissements	-6 498 766		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 429 475</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>53 317 709</b>	<b>60 259 279</b>	<b>74 294 749</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2018	245 379	245 379	245 379
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2019 du solde du dividende 2018	217,29	245,58	302,78

En Euros	31/12/2017	31/12/2018	2018/2017
	<b>Valeurs après distribution en 2019 du solde du dividende 2018</b>		
Valeur comptable / part	211,93	217,29	2,53 %
Valeur de réalisation / part	239,74	245,58	2,43 %
Valeur de reconstitution / part	297,52	302,78	1,77 %

## 1.8 FISCALITÉ

### 1.8.1 Fiscalité 2018 pour une part de pleine jouissance

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

Revenus fonciers bruts	20,28 €
- Frais et charges déductibles	5,36 €
- Intérêts d'emprunts	3,19 €
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>11,73 €</b>
dont revenus fonciers de source française	11,50 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,23 €
<b>DONT REVENUS NETS OUVRANT DROIT AU CIMR</b>	<b>10,61 €</b>
% des Revenus ouvrant droit au CIMR	92,27 %
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,19 €</b>
Rappel dividende	8,40 €

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

- Revenu imposable : 11,51 €

#### POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	232,71 €
Pour les non-résidents fiscaux	227,19 €

(1) cf méthodologie dans le paragraphe "1.8.2 Régime fiscal" ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

### 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](http://www.sofidy.com))

#### FISCALITÉ 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 %. À 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 %.

#### FISCALITÉ 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 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

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.

#### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne

change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

Pour éviter aux contribuables d'acquitter deux fois l'impôt en 2019 (sur les revenus 2018 et 2019), un mécanisme de

Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) est prévu pour les revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement à la source, réalisés et perçus en 2018 (déterminés par la Société de Gestion).

## 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 10 115 762 € pour l'exercice 2018 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 144,1 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 71,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 28,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (32,5 équivalents temps plein sur l'exercice) s'élève à 4 091 717 €.



Rue de l'Argenterie - Montpellier (34)  
« Serge Blanco »



Rue du Président Edouard Herriot - Lyon (2<sup>ème</sup>)  
« McDonald's France »

## 1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE 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.

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.



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

### ► 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 liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a 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 comptes-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<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit.

## 1.11 PERSPECTIVES

Une septième augmentation de capital d'un montant initial de 17,6 M€ (prime incluse) a été initiée le 26 décembre 2018 sur la base d'un prix de souscription de 305 € par part, en hausse de + 5,17 % par rapport au prix précédent 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 2019, 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.



Rue Froment - Paris (11<sup>ème</sup>)  
« Le Sap-Heure »



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

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

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 DÉCEMBRE 2018.....	37

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2017		Exercice N, clos le 31 décembre 2018	
	bilantielles	estimées	bilantielles	estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<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	81 384 141	87 985 000
Immobilisations en cours	137 865	137 865	32 550	32 550
Immobilisation travaux en cours			116 639	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-105 000		-71 100	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>72 741 123</b>	<b>78 402 865</b>	<b>81 462 230</b>	<b>88 017 550</b>
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées	3 340 543	3 555 832	3 340 543	3 726 795
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				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 555 832</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 726 795</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	32 753	32 753	45 979	45 979
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	248 397	248 397	304 971	304 971
Autres créances	232 835	232 835	252 826	252 826
Provisions pour dépréciation des créances	-67 739	-67 739	-97 538	-97 538
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	220 826	220 826	4 532 485	4 532 485
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>667 071</b>	<b>667 071</b>	<b>5 038 723</b>	<b>5 038 723</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<i>Provisions pour risques et charges</i>			-56 000	-56 000
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-30 431 815	-30 431 815	-34 752 818	-34 752 818
Dettes d'exploitation	-1 518 339	-1 518 339	-1 667 736	-1 667 736
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-31 950 154</b>	<b>-31 950 154</b>	<b>-36 476 555</b>	<b>-36 476 555</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	8 185	8 185	47 233	47 233
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-8 185</b>	<b>-8 185</b>	<b>-47 233</b>	<b>-47 233</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>44 790 397</b>		<b>53 317 709</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>50 667 429</b>		<b>60 259 279</b>

## 2.2 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	42 268 600		6 807 200	49 075 800
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	11 722 338		3 063 390	14 785 728
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-11 092 271		-2 037 940	-13 130 211
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	-14 926		-29 086	-44 012
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	1 302 560	604 097	94 276	2 000 933
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice n-1	2 205 357	-2 205 357		
Acomptes sur distribution	-1 601 260	1 601 260	-1 900 809	-1 900 809
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>44 790 398</b>	<b>0</b>	<b>8 527 311</b>	<b>53 317 709</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2017	Exercice N, clos le 31/12/2018 <sup>(1)</sup>
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	28 262 976 €	33 722 192 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	137 865 €	32 550 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers <sup>(4)</sup>		500 000 €
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)

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

## 2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2017	Exercice N, clos le 31/12/2018
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	3 510 307	4 127 050
Charges facturées	341 972	401 745
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	29 826	32 454
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 626	22 404
Reprises de provisions pour gros entretien	105 292	29 000
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	1 208 465	1 050 881
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>5 200 488</b>	<b>5 663 533</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	341 972	401 745
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	38 641	20 888
Travaux de gros entretiens	105 292	31 346
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	1 208 464	1 050 881
Dotations aux provisions pour gros entretiens	21 000	71 100
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	41 476	52 203
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	664 635	738 001
Autres charges immobilières	76 275	82 500
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 497 754</b>	<b>2 448 663</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>2 702 734</b>	<b>3 214 869</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
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	816 615	987 059
Autres produits	3	4
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>816 618</b>	<b>987 063</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	354 341	419 778
Commission de souscription	816 615	987 059
Diverses charges d'exploitation	165 838	244 251
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 336 794</b>	<b>1 651 088</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-520 176</b>	<b>-664 025</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2017	Exercice N, clos le 31/12/2018
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	14 829	42 935
Produits d'intérêts des comptes courants	2 048	
Autres Produits financiers		
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>16 876</b>	<b>42 935</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>16 876</b>	<b>42 935</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	5 923	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>5 923</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		7 500
Dotations aux amortissements et aux provisions		56 000
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>63 500</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>5 923</b>	<b>-63 500</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 205 357</b>	<b>2 530 279</b>

## 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 plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**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.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel 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. »

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 2018, seuls trois actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Cushman & Wakefield (soit 1,8 % 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

## ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/2017	Entrées	Sorties	31/12/2018
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	72 667 836	10 063 204	1 387 320	81 343 720
Agencement ( inclus dans les terrains et les constructions locatives)	40 422			40 422
Immobilisations en cours	120 600	566 300	654 350	32 550
Immobilisation travaux en cours	17 265	106 354	6 980	116 639
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières	3 340 543			3 340 543
Autres Immobilisations financières	32 753	14 727	1 501	45 979
<b>TOTAL</b>	<b>76 219 418</b>	<b>10 750 586</b>	<b>2 050 151</b>	<b>84 919 853</b>

**IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (81 263 801 €) ;
- les immobilisations en cours correspondant à des montants versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (32 550 €) et à des immobilisations sur travaux (116 639 €) ;
- les agencements (40 422 €).

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 3 340 543 € d'euros dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 45 979 K€.

Les titres de participation contrôlées et non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2018 :

	Valeur Comptable au 31/12/2018	Valeur estimée au 31/12/2018 <sup>(1)</sup>	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST	3 340 543	3 726 795	847 343	37 852 333	9,85 %
<b>SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 726 795</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 726 795</b>			

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion

**ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

En Euros	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements ( inclus dans les terrains et constructions locatives)				
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	67 739	52 203	22 404	97 538
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges		56 000		56 000
Pour grosses réparations <sup>(1)</sup>				
Pour gros entretiens <sup>(1)</sup>	105 000	71 100	105 000	71 100
<b>TOTAL</b>	<b>172 739</b>	<b>179 303</b>	<b>127 404</b>	<b>224 638</b>

(1) Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

**VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS**

En Euros	Montant Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2018
Dépense de l'exercice N	105 000		105 000	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1		71 100		71 100
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				0
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				0
<b>TOTAL</b>	<b>105 000</b>	<b>71 100</b>	<b>105 000</b>	<b>71 100</b>

**Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation**

**LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Au 31 décembre 2018, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 139 270 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 165 700 €, provisionnés à hauteur de 97 538 €. 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 220 338 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 179 254 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 18 450 € correspondant pour l'essentiel à la TVA sur factures non parvenues pour 13 544 € et à la TVA déductible à hauteur de 2 107 €.

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

	Solde au 31/12/2018
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	0 €
Disponibilités en banque :	4 532 485 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 532 485 €</b>

### DETTES D'EXPLOITATION

	Solde au 31/12/2018
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	258 544 €
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	179 254 €
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 81 629 €)	145 776 €
Dettes fiscales et sociales	66 124 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 208 €
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	811 948 €
Dividendes bloqués	2 603 €
Créditeurs divers	2 617 €
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	196 662 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 667 736 €</b>

### DETTES FINANCIÈRES

	Solde au 31/12/2018
Dettes bancaires :	33 722 192 €
Intérêts courus :	78 362 €
Dépôts de garantie :	952 264 €
<b>TOTAL</b>	<b>34 752 818 €</b>

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû de la dette bancaire (33 722 192 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	2 544 617	8 520 980	15 194 440	26 260 037
Emprunts "In fine"			2 282 500	2 282 500
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables	532 583	2 200 875	2 446 197	5 179 655
Emprunts "In fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>3 077 200</b>	<b>10 721 856</b>	<b>19 923 137</b>	<b>33 722 192</b>

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

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

## Informations relatives aux capitaux propres

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2018	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	630 067	
Augmentation des primes d'émission	3 063 390	14 785 728
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-1 050 881	-6 631 446
- Commission de souscription	-987 059	-6 498 765
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2018</b>	<b>1 655 517</b>	<b>1 655 517</b>

### PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

#### PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2018	20 716 €
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2018 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2018)	-35 083 €
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>-14 367</b>
Immobilisations mises au rebut	-29 645
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>-44 012</b>

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

<b>Le résultat au 31 décembre 2018 ressort à :</b>	<b>2 530 279</b>
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-1 088 887
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2019 s'est élevé à :	-811 922
<b>LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTEUR À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>629 470</b>

## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

	2018
les loyers :	4 127 050
les charges et taxes refacturées :	401 745
les produits annexes :	32 454
les reprises de provisions pour créances douteuses :	22 404
les reprises de provisions pour gros entretiens :	29 000

Les produits annexes correspondent principalement à des indemnités et droits facturés sur l'exercice (12 500 €), à des honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (15 294 €) ainsi qu'à des dégrèvements d'impôts fonciers et de taxe sur les bureaux (4 060 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (22 404 €) sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 52 203 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 1 050 881 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue :

	2018
les charges ayant leur contrepartie en produits :	401 745 €
<i>dont charges récupérables</i>	201 870 €
<i>dont taxes récupérables</i>	199 874 €
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	20 888 €
les travaux de gros entretiens :	31 346 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens	71 000 €
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	738 001 €
les dotations aux provisions pour créances douteuses	52 203 €
le poste « autres charges immobilières » :	82 500 €
<i>dont taxes non récupérables</i>	74 499 €
<i>dont assurances</i>	4 279 €
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	3 722 €

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

Les frais d'achat du patrimoine (1 050 881 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet neutralisés intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

### PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 987 059 € correspond à la commission de souscription dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

### 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 2018 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 419 778 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 244 251 €, sont constituées :

	2018
des frais annuels d'expertise de Cushman & Wakefield :	41 285 €
des honoraires du dépositaire :	28 834 €
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	17 503 €
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	20 261 €
de la TVA non récupérable :	18 342 €
des honoraires divers :	34 479 €
des frais bancaires :	35 197 €
des frais d'actes et de contentieux :	32 325 €
des frais postaux :	6 667 €
des jetons de présence :	6 250 €
des frais d'annonces et d'insertions :	722 €
des frais de réception :	1 036 €
des concours divers :	481 €
des frais de voyages et déplacements :	866 €
des charges diverses de gestion courante :	4 €

La SCPI est assujettie depuis sa création à la nouvelle C.E.T - Contribution Économique 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 %).

Les frais de souscription (987 059 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet neutralisés intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

### RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 42 935 € et est constitué :

- des dividendes perçus par la SCPI au titre de son investissement indirect dans l'OPPCI ARI (42 935 €) ;

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 63 500 € et sont principalement composés :

- d'une amende fiscale de 7 500 € sur l'actif avenue de Jette à Bruxelles (Belgique), pour utilisation de l'étage en commerce. La SCPI a déposé réclamation pour obtenir le remboursement de cette amende ;
- une procédure est en cours concernant le renouvellement d'un bail à Lyon (69) avec un risque de baisse du loyer annuel HT/HC et effet rétroactif à compter d'octobre 2016, ce risque a été provisionné à hauteur de 56 000 €.

## ▶ 2.5.4 Autres informations

**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

Au 31 décembre 2018, votre SCPI est engagée afin d'acquies les murs de quatre commerces de centre-ville pour un montant global d'environ 4,0 M€.

**DETTES GARANTIES**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit du Nord, HSBC France, la BRED, la Palatine et le Crédit Agricole, 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 quatre biens situés rue Jacob à Paris (6<sup>ème</sup>) et rue de l'Argenterie à Montpellier (34) acquis en 2016, avenue des Gobelins à Paris (5<sup>ème</sup>) acquis en 2017, et avenue Félix Faure à Menton (06) acquis en 2018, sans recours à l'emprunt.

**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS**

IMMORENTE 2 a souscrit en octobre 2014 dans des conditions très favorables, un cap de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2 % sur l'Euribor 3 mois) portant sur un nominal de 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016, et qui a pris fin le 31/12/2018.

**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 987 059 € HT et une commission de gestion d'un montant de 419 778 € 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 2018, aucun honoraire n'a été facturé par GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE 2.

## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

### ► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2018		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	71 253 954	76 195 000	4 941 046	81 302 439	87 895 000	6 592 561
Bureaux	1 372 601	1 980 000	607 399			
Logement	81 702	90 000	8 298	81 702	90 000	8 298
<b>TOTAL</b>	<b>72 708 257</b>	<b>78 265 000</b>	<b>5 556 743</b>	<b>81 384 141</b>	<b>87 985 000</b>	<b>6 600 859</b>

### ► 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

En Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2018		
	Valeur comptable 31/12/2017	Valeur estimée 31/12/2017	Plus values latentes	Valeur comptable 31/12/2018	Valeur estimée 31/12/2018	Plus values latentes
OPPCI Averroes Retail Invest <sup>(1)</sup>	3 340 543	3 555 832	215 289	3 340 543	3 726 794	386 341
<b>SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 555 832</b>	<b>215 289</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 726 794</b>	<b>386 341</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 555 832</b>	<b>215 289</b>	<b>3 340 543</b>	<b>3 726 794</b>	<b>386 341</b>

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI ARI Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC par an de l'actif net de l'OPPCI.

## ► 2.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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	LV MODE	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	SAS La Raffinerie Lille	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	3 942	552	164 494
PARIS	75005	19 rue Gay-Lussac	Double Li	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	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 (Sorbone Cuir)	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	6160	17/19 Av du Maréchal joffre	Les deux ass Libre	238 150	31/05/2012	950 000	1 547	63 744	1 015 291
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	Libre Libre	318 32	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 DISPANT GOURAUD RAFFIN	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	3 196	97 781	950 977
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	3200	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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
ROUEN	76000	14-22 Place de la Pucelle/179-191 Rue du gros horloge	SAS Micromania	111	20/06/2013	3 125 000		200 992	3 325 992
			SAS Jules	101					
			SAS Jules	244					
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	TIYA	163	06/11/2013	500 000		55 152	555 152
SAINT NAZAIRE	44600	57 Rue Albert de Mun	SARL Epicerie Fine	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
			Cinq sur cinq	173					
PARIS	75008	63, Bd Malesherbes	Galeries Malesherbes	67	28/08/2014	295 000		57 757	352 757
PARIS	75008	36, Avenue Matignon	SARL Galerie Art Matignon	111	30/09/2014	5 727 399	75 558	376 947	6 179 904
			Art & Confrontation	93					
			Galerie Regency	151					
			Garlerie des arts	33					
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	6240	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	25/09/2015	1 210 000		130 640	1 340 640
			Xin Rong Fa	125	28/12/2016				
			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		48 401	398 401
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		67 031	937 031
PARIS	75001	64 rue Jean Jacques Rousseau	Libre	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		158 493	1 258 493
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	-					
PARIS	75007	44 rue Cler	Pâtisserie Chocolaterie Pralus	42	19/07/2017	1 800 000		230 232	2 030 232
			Saint James Paris	53					
LYON	69002	15 rue Gasparin	J & B	74	25/07/2017	1 088 000		5 200	1 093 200
			Libre	-					
SAINT-RAPHAEL	83700	Promenade René Coty	Peter Pan	56	31/08/2017	2 400 000		256 921	2 656 921
			AC2E Yogurt	57					
			JPC	70					
			Paradisias	51					

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			JWRC	58					
PARIS	75005	10 bis avenue des Gobelins	Ambre Sucré	28	08/09/2017	380 000		43 967	423 967
TOURS	37000	19 rue Nationale	La Boîte à Livres	994	09/11/2017	1 500 000		172 425	1 672 425
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	176-178 Boulevard Jean Jaurès-3-5 rue Carnot	Pharmacie de l'Amicale	252	29/12/2017	3 900 000		417 700	4 317 700
MENTON	6500	13 avenue Félix Faure	SARL Christian	56	22/03/2018	250 000		37 100	287 100
CANNES	6400	14 RUE DU COMMANDANT ANDRE	SPORTSWEAR COMPANY SPA	127	10/04/2018	1 650 000		178 875	1 828 875
PARIS	75003	53 BD Saint Martin	SARL le Marigny	103	25/05/2018	800 000		118 500	918 500
NANTES	44000	4 rue de Feltre	Encadrim	59	31/05/2018	520 000		73 241	593 241
RENNES	35000	1 rue le Bastard	Devred	146	31/05/2018	1 500 000		181 912	1 681 912
PARIS	75009	9 rue du faubourg Poissoniere	Rougemeont 08 - Crêperie Framboise	53	04/07/2018	485 000		68 030	553 030
CANNES	6400	29 Rue Meynadier	Claire's France	168	05/07/2018	950 000		106 800	1 056 800
NANTES	44000	3 rue de la Fosse	Geekstore	84	09/07/2018	440 000		37 300	477 300
PARIS	75006	26 rue de la Reynie	New Tabac de la Reynie	38	06/07/2018	560 000		48 100	608 100
ANNECY	74000	1 rue de l'annexion-10 rue royale	Armand Thierry	111	02/08/2018	1 303 800		94 809	1 398 609
CLERMONT FERRAND	63000	20 Avenue du 11 Novembre	Boudol Gold	86	30/10/2018	430 000		33 389	463 389
GRENOBLE	38000	2 rue Saint-Jacques	United Amico	111	30/10/2018	290 000		22 511	312 511
LYON	69005	16 rue Lainerie	The Smoking Dog	83	21/12/2018	825 000		64 200	889 200
			Meurette	125					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>14 503</b>		<b>81 293 446</b>	<b>90 695</b>	<b>7 925 307</b>	<b>89 309 448</b>



Rue Gasparin - Lyon (2<sup>ème</sup>)

# 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 l'exercice social de la SCPI IMMORENTE 2 clôturé le 31 décembre 2018.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 6 mars 2018, le 29 mai 2018, le 11 octobre 2018 puis le 11 mars 2019 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

L'ensemble du Conseil a été tenu régulièrement informé par la Société de Gestion des acquisitions effectuées ou en cours ainsi que de l'évolution des indicateurs de performance.

SOFIDY a également présenté aux membres du Conseil, l'opération de rachat de la Société de Gestion par TIKEHAU CAPITAL. SOFIDY a confirmé que cette opération ne changera pas l'organisation opérationnelle de la Société de Gestion et sera sans conséquence pour la gestion de votre SCPI.

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 2018 et les perspectives 2019.

À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Après 7 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 2018 de 2 530 278,91 € (soit 11,18 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 1 900 808,70 € (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 2,90 %. 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 1,9 % par rapport à 2017.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour gros entretiens portée à 71 100 € au 31 décembre 2018 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**



Place de la Bourse - Lyon (2<sup>ème</sup>)

# 4

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2018)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	44	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLMENTÉES.....	46
-----	--	----	-----	---	----

## 4.1 RAPPORT GÉNÉRAL 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 2018, 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 1<sup>er</sup> janvier 2018 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.

### 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 arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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 SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec 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 arrêtés 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 25 mars 2019

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

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

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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.

### Rémunération de la société de gestion SOFIDY

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

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

Au cours de l'exercice 2018, votre société a comptabilisé en charges un montant de €419 778 hors taxes.

- 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 2018, un montant de €987 059 hors taxes a été prélevé sur la prime d'émission.

- Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,5 % hors taxes du prix de vente des immeubles cédés.

Pour les cessions d'immeubles intervenues en 2018, la société a enregistré une commission à payer de €34 315 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.

Fait à Paris La Défense,

le 25 mars 2019

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



Rue du Gros Horloge - Rouen (76)

# 5

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 MAI 2019

2  
3  
4  
5  
PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23 MAI 2019

**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 2018 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 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit

- Résultat de l'exercice 2018 2 530 278,91 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs 2 000 933,20 €

**Soit un bénéfice distribuable de 4 531 212,11 €**

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 1 900 808,70 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 630 403,41 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice 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 2018, à savoir :

- valeur comptable : 53 317 708,50 €, soit 217,29 € par part ;

- valeur de réalisation : 60 259 279,37 €, soit 245,58 € par part ;

- valeur de reconstitution : 74 294 748,99 €, soit 302,78 € par part.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe à 70 000 000 € 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 2019.

**HUITIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, de la société FIMAX représentée par Monsieur Vincent FARGANT et Madame Christine REMACLE VILAIN, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Par ailleurs, suite au décès de Monsieur Jean-François GARETON, son mandat au Conseil de Surveillance est également à pourvoir.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
- Monsieur Arthur DURAND
- Monsieur Philip LOEB
- La Société FIMAX, représentée par Madame Marie-Anne LASSERRE ou Monsieur Vincent FARGANT
- Madame Christine REMACLE-VILAIN

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 7 500 € pour l'année 2019, 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.

**DIXIÈME 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.



1

2

3

4

5





**SOFIDY SAS**

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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01