

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

**MULTIMOBILIER 2**



**LA FRANÇAISE**

# Multimmobilier 2

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2016

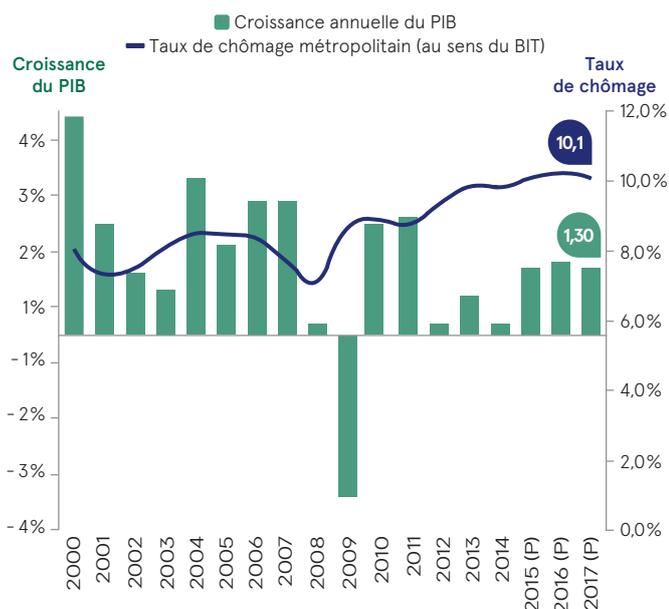
|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | Conjoncture .....   | <b>2</b>  |
| <b>2</b>  | Organes de direction et de contrôle .....                                       | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | Rapport de la société de gestion<br>sur l'exercice 2015 .....                   | <b>6</b>  |
| <b>4</b>  | Gouvernance et contrôle interne .....   | <b>16</b> |
| <b>5</b>  | Tableaux complétant le rapport<br>de la société de gestion .....                | <b>18</b> |
| <b>6</b>  | Rapport de la société de gestion<br>à l'assemblée générale extraordinaire ..... | <b>21</b> |
| <b>7</b>  | Rapport du conseil de surveillance .....  | <b>23</b> |
| <b>8</b>  | Texte des résolutions<br>à l'assemblée générale ordinaire .....                 | <b>25</b> |
| <b>9</b>  | Texte des résolutions<br>à l'assemblée générale extraordinaire .....            | <b>27</b> |
| <b>10</b> | Comptes au 31 décembre 2015 .....   | <b>30</b> |
| <b>11</b> | Annexe .....  | <b>33</b> |
| <b>12</b> | Composition du patrimoine .....   | <b>38</b> |
| <b>13</b> | Rapports du commissaire aux comptes .....                                       | <b>42</b> |



## L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3<sup>ème</sup> trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3<sup>ème</sup> trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



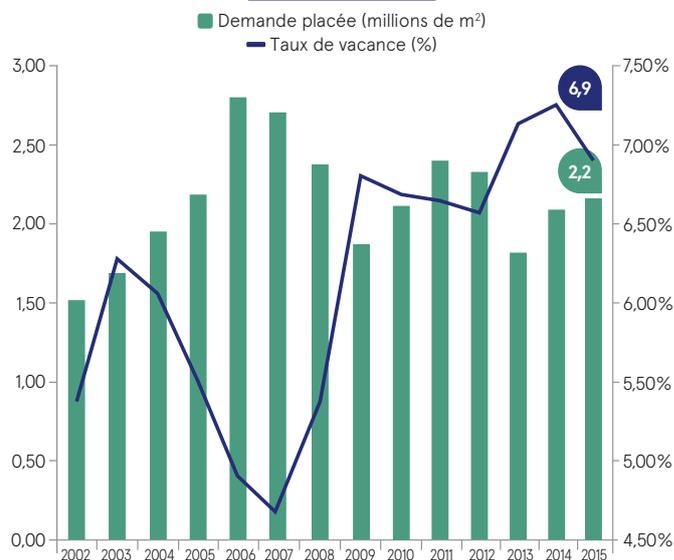
Source : INSEE, COE-Rexecode, décembre 2015.

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

### Le marché locatif des bureaux

Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4<sup>ème</sup> trimestre, avec près de 709 000 m<sup>2</sup> pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

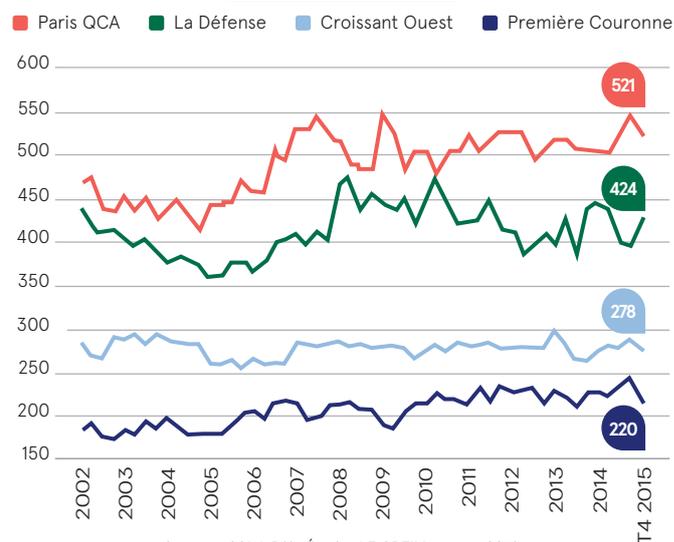
### ● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, avril 2016.

Le loyer « prime\* » a terminé l'année en légère augmentation, porté par plusieurs transactions signées sur des surfaces neuves ou restructurées. Le loyer moyen, quant à lui, est toujours orienté à la baisse.

### ● Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (2<sup>nd</sup>e main) - €/m<sup>2</sup>/an



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

À l'instar du marché francilien, les marchés régionaux ont connu une année 2015 dynamique, marquée à la fois par une hausse sensible des prises à bail et une baisse de l'offre. La demande placée a progressé de 11% en 2015 par rapport à 2014, à un niveau inférieur de 4% seulement de son niveau record enregistré en 2007. Le marché lyonnais a fortement soutenu l'activité en région et a représenté 40% des grandes transactions recensées.

\* Loyer « prime » : le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

L'offre dans les principaux marchés régionaux a légèrement reflué de 3 % en 2015, après avoir progressé en 2014. La qualité des surfaces immédiatement disponibles diminue encore, les bureaux neufs représentant 18 % du total contre 22 % fin 2014. La bonne qualité des immeubles, dans la mesure où ils sont bien localisés, demeure le premier critère de sélection exprimé par les locataires et conduit à une forte absorption des biens neufs. Les valeurs locatives de marché ont reculé en 2015, plombées par la forte progression de l'offre en 2014. Le loyer moyen sur l'ensemble des marchés enregistré pour les bureaux neufs/restructurés a ainsi baissé de près de 7%. Le loyer « prime », actuellement enregistré à Marseille, a, quant à lui, reculé encore plus fortement, de 12 %. Dans le même temps, les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs ont légèrement diminué (1,5 mois de franchise par année d'engagement ferme).

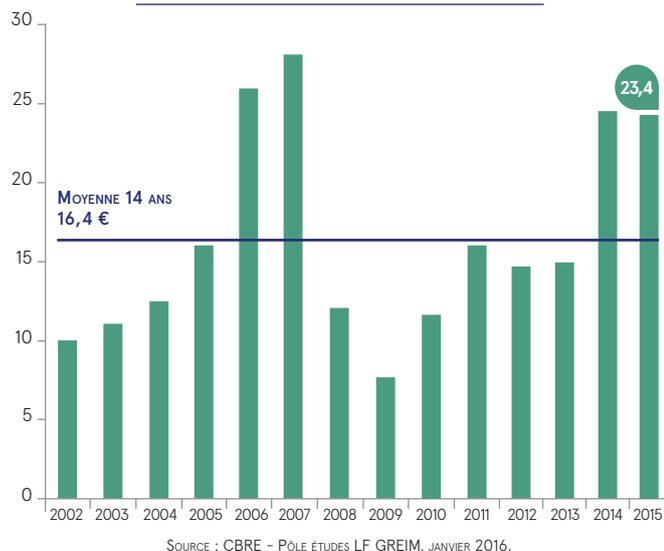
### Le marché locatif des commerces

L'année 2015 a été marquée par une quasi-stabilité des loyers « prime » des commerces situés dans les centres-villes des principales métropoles françaises, portés par la demande toujours soutenue des enseignes, principalement internationales. Celle-ci se concentre en priorité sur les meilleurs emplacements mais tend à se reporter dans leur environnement proche par manque de surfaces disponibles sur les artères les plus fréquentées. Les loyers demeurent sous pression dans les zones plus secondaires, qui pâtissent d'une vacance récurrente.

### Le marché de l'investissement

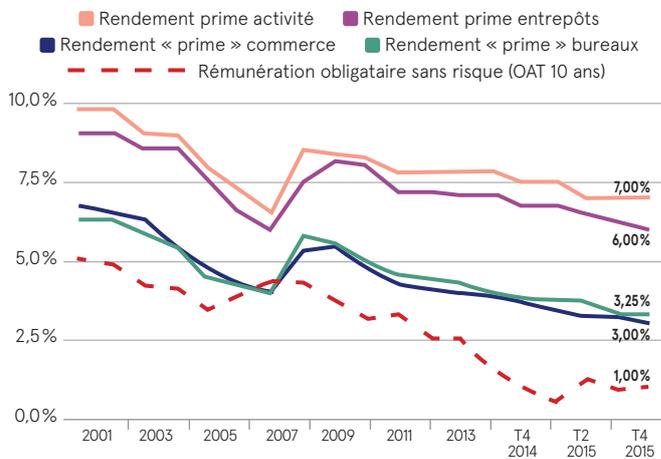
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées : les propriétaires hésitent à céder leurs meilleurs immeubles et à dégager ainsi des sommes importantes, qu'ils peineraient à réemployer dans des biens comparables. Les taux de rendement « prime » ont donc poursuivi leur baisse pour tous les types de produits immobiliers. Les capitaux se déplacent progressivement vers des actifs à la fois moins sécurisés et plus excentrés. À 3,25 %, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est désormais le plus faible d'Europe et devrait encore baisser, bien que plus faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

#### ● Volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)



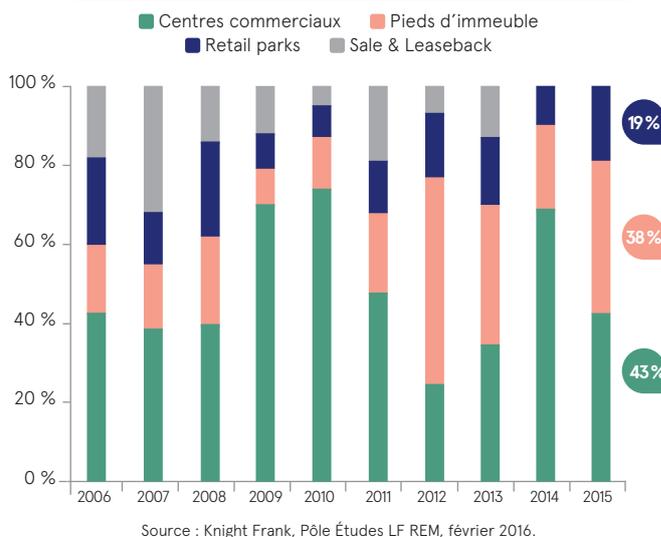
En 2015, les régions ont représenté près de 19 % des investissements opérés en France, en recul d'un tiers par rapport à l'année 2014. Les importantes acquisitions en commerces qui avaient animé le marché en 2014 ne se sont pas répétées en 2015. Lyon affiche une liquidité importante, avec un volume proche de 1,3 milliard d'euros, soit près de 30 % du volume total. Le taux de rendement « prime » a baissé de 60 bps entre fin 2014 et fin 2015 pour s'établir à 4,80 % à Lyon. Cette compression est légèrement supérieure à celle observée à Paris sur la même période.

#### ● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Avec 5,2 milliards d'euros, le marché de l'investissement en commerces est resté très dynamique en 2015, bien qu'en retrait par rapport à l'année précédente. Les transactions de très grands portefeuilles qui avaient animé le marché en 2014 ont été moins nombreuses. En effet, une seule opération a dépassé les 500 millions d'euros en 2015, contre 5 en 2014. Ce montant représente néanmoins une augmentation de plus de 50 % des engagements observés en moyenne au cours des dix dernières années. Les taux de rendement « prime » se sont encore contractés sur les commerces de pieds d'immeubles, pour s'établir à leur niveau le plus bas jamais atteint historiquement. Ils devraient encore se compresser dans les prochains trimestres, résultat de la très forte concurrence des investisseurs pour se positionner sur les biens offrant des revenus élevés et réguliers.

#### ● Commerces : volume d'investissement par produit

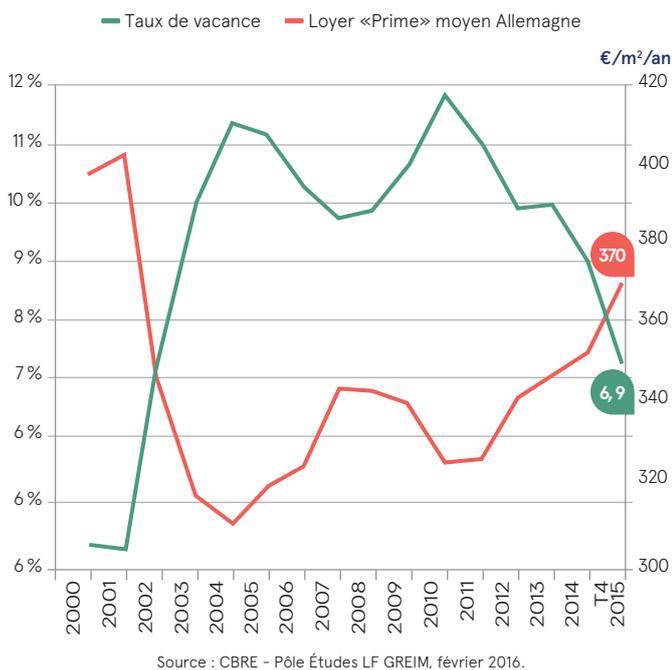


## LE MARCHÉ ALLEMAND

L'économie allemande a crû à nouveau de 0,3 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, le PIB a ainsi progressé de 1,7 %, à un rythme plus soutenu que celui enregistré dans la zone euro. Le taux d'emploi, qui mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler progresse toujours et demeure le plus élevé du continent.

La vigueur de la demande de surfaces de bureaux s'est encore intensifiée en fin d'année. Les commercialisations progressent de 21 % en 2015 en rythme annuel et égalent le niveau de 2007. Plusieurs très grandes transactions se sont concrétisées en toute fin d'année. Les plus forts volumes locatifs ont été enregistrés à Berlin et à Munich. Dans la capitale, la hausse des transactions a atteint 45 %, soutenue par le dynamisme des entreprises de la nouvelle économie, suivie par Munich (+ 24 %).

### ● Offre et loyer « prime » Berlin, Frankfurt, Hamburg, Munich

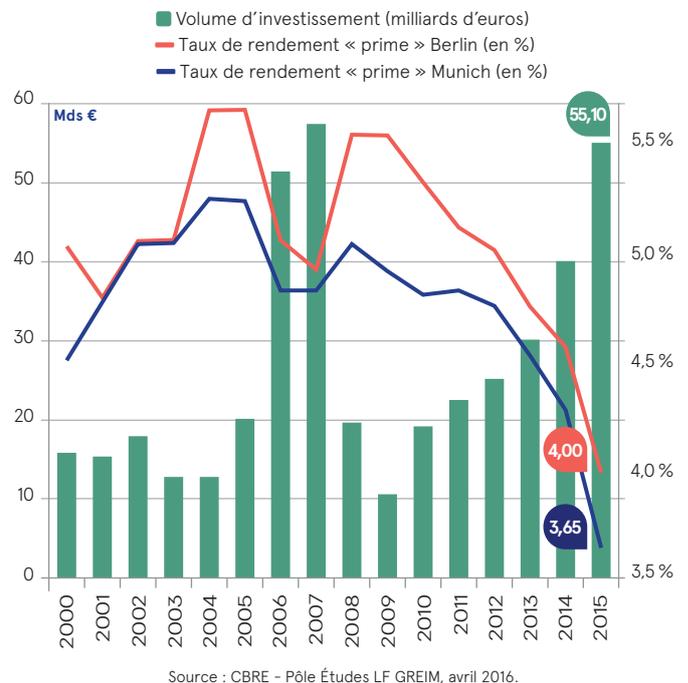


Le recul du taux de vacance moyen s'est consolidé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Il passe de 7,6 % fin septembre à 6,9 % fin décembre et renoue avec son niveau de 2002. Reflet de commercialisations très dynamiques dans ces deux marchés, son repli est particulièrement sensible à Munich et à Berlin. Il remonte pour les surfaces peu qualitatives situées dans les quartiers périphériques de Francfort, confirmant l'absorption rapide de surfaces neuves bien localisées. Le peu de livraisons disponibles qui alimenteront les marchés en 2016 et 2017 devraient encore renforcer ce phénomène. Les loyers « prime » ont augmenté sur les quatre principaux marchés allemands en 2015, une première depuis 2007. Berlin et Munich affichent à nouveau les plus importantes progressions. Les valeurs locatives augmentent plus modestement à Francfort, où le taux de vacance toujours supérieur à 12 % permet aux locataires d'engager des négociations avec les bailleurs.

Les investissements sont restés très soutenus, avec 55,2 milliards d'euros engagés en 2015. Ce volume, en hausse annuelle de 32 %, assure une forte liquidité sur les marchés et une rotation rapide des actifs. De nombreuses grandes transactions ont animé le marché en fin d'année, les dix plus importantes ayant même représenté 18 % du volume annuel global. Les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des biens core/core+ : 82 % des acquisitions ont concerné ce profil de risque en 2015. Les taux de rendement « prime » ont poursuivi leur ajustement.

Sur les douze derniers mois, ils se sont sensiblement compressés de 65 bps à Munich et de 55 bps à Berlin, moins nettement dans les autres marchés. La prime de risque demeure cependant très confortable, les taux longs allemands diminuant plus rapidement que les taux immobiliers.

### ● Marché de l'investissement



Soutenue par une croissance économique robuste et des créations d'emploi toujours dynamiques, l'activité locative devrait rester importante en 2016. La rareté d'offres de bureaux neufs soutiendra donc les valeurs locatives pour les meilleurs biens. Les marchés allemands demeureront ainsi, à juste titre, la cible privilégiée des investisseurs. Les volumes devraient donc rester significatifs et les taux de rendement « prime » demeureront sous pression. Conjuguée à une hausse des loyers toujours d'actualité pour les actifs de bonne qualité, cette baisse des taux engendrera une nouvelle progression des valeurs vénales en 2016.

## PERSPECTIVES 2016

Malgré une remontée sensible du pouvoir d'achat en 2015, la vigueur du redressement économique sera inévitablement toujours freinée par les terribles événements survenus en novembre en France. Les prévisions ont ainsi été revues à la baisse, à 1,2 % en 2016, un niveau insuffisant pour entraîner un repli notable du taux de chômage. La demande placée devrait demeurer robuste, portée par les secteurs les plus dynamiques, alors que les entreprises aux activités plus traditionnelles poursuivront leur stratégie d'optimisation dans l'occupation des surfaces. Le loyer « prime » pourrait ainsi progresser, d'autant que l'offre de bureaux neufs demeurera contrainte dans les meilleures zones. Le loyer moyen pourrait progressivement se stabiliser, mais les mesures d'accompagnement resteront conséquentes. Les volumes d'investissement pourraient quant à eux être contraints par la rareté de produits mis en vente adaptés aux exigences des investisseurs. Le taux de rendement « prime » devrait encore baisser, bien que faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.



# FICHE D'IDENTITÉ Multimmobilier 2



- **Type de SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**  
17 décembre 1991

- **N° immatriculation au RCS**  
383 839 321 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
17 décembre 2041
- **Capital plafond statutaire**  
200 000 000 euros
- **Capital social effectif au 31 décembre 2015**  
137 618 440 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n° 14-25 en date du 8 août 2014

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

### Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

### Conseil de surveillance

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique  
et du Centre-Ouest

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant :** B.E.A.S  
195 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France – 1-3 place Valhubert – 75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Damien VANHOUTTE, Président

François GOUBARD, Secrétaire

Marcel CHASSAGNARD

Philippe Georges DESCHAMPS

Bertrand de GELOES

Jacques LABALETTE

Franco TELLARINI

Patrice WEISZER

Assurances Crédit Mutuel Nord Vie

DVH – Optis Gestion SA

Mutuelles du Mans Assurances Vie

SCI Pérérité Pierre

**Fin de mandat :** à l'issue de la présente assemblée générale.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Cushman & Wakefield Expertise

11-13 Avenue de Friedland, 75008 Paris

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant :** B.E.A.S – 195, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Fin des mandats :** à l'issue de la présente assemblée générale.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



## Introduction

Le succès commercial de Multimobilier 2 ne se dément pas. En 2015, la collecte nette double par rapport à 2014, pour atteindre 75 millions d'euros et 1 000 nouveaux associés ont rejoint la SCPI.

Ces nouveaux capitaux ont permis à Multimobilier 2 de signer

6 investissements en direct et participer au financement de 3 autres acquisitions via des SCI. Ces acquisitions représentent un investissement total acte en mains de 70,8 millions d'euros. Multimobilier 2 a eu également recours à l'emprunt pour optimiser les rendements de ses acquisitions en SCI profitant ainsi des taux financiers actuellement très attractifs.

Le patrimoine en exploitation a sensiblement augmenté (+17%) à 106 668 m<sup>2</sup> compte tenu :

- d'une part, des acquisitions réalisées en cours d'année, détaillées pages 8 et 9 et de la livraison de l'immeuble Step Up à Pantin (1 456 m<sup>2</sup> pour un quote-part indivis de 10%), en octobre, dont la totalité des surfaces de bureaux (1 423 m<sup>2</sup>) est louée au groupe BNP Paribas ;
- et, d'autre part, de la cession de 3 actifs pour un total de 1 527 m<sup>2</sup> :
  - un lot de copropriété 195 m<sup>2</sup> de commerce à Montrouge ;
  - le 8/10 rue du Renard à Paris 4<sup>ème</sup>, dont la SCPI détenait une quote-part indivise de 7,5%, alors que l'Administration Pénitentiaire, unique locataire, quittait les locaux fin décembre ;
  - le 112 avenue Jean-Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt, libéré peu de temps avant sa vente.

L'activité locative équilibrée en 2015 s'est traduite par des surfaces relouées (hors acquisitions) représentant plus de 5 300 m<sup>2</sup> et celles libérées un peu plus de 5 000 m<sup>2</sup> alors que 1 670 m<sup>2</sup> étaient acquis vides. Le stock de locaux vacants a ainsi augmenté de 1 114 m<sup>2</sup> à 7 759 m<sup>2</sup>, soit un taux d'occupation physique de 92,7% à fin décembre, identique à celui de fin 2014.

Les seules locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2015 ont représenté environ 2 900 m<sup>2</sup>.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de pérenniser Bayard Presse dans l'immeuble Minéralis à Montrouge (quote-part de 7%) avec la renégociation de son bail pour 7 années fermes à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 ainsi que Jardiland à Villabé pour 1 118 m<sup>2</sup> (quote-part de 14%).

Un peu plus de 2 600 m<sup>2</sup> ont été définitivement restitués par leurs locataires dont 1 345 m<sup>2</sup> pour le seul actif de la rue Grange Dame Rose à Vélizy.

La SCPI a également acquis une quote-part de 30% dans un immeuble en VEFA à Toulouse, rue des Trente Six Ponts, livrable au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 et d'ores et déjà précommercialisé aux 2/3.

## Multimobilier 2 clôture l'année avec :

- au 31 décembre 2015 une valeur globale de son patrimoine qui s'élève à 303,46 millions d'euros hors droits en intégrant des nouveaux investissements, réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valorisation est en hausse de 1,05% ;
- un bon taux d'occupation financier qui s'établit à 92,7% sur l'ensemble de l'année, stable d'une année sur l'autre ;
- une distribution de l'exercice qui s'élève à 38,40 euros en 2015 équivalant à un taux de distribution de 5%.

## Les enjeux opérationnels de l'année 2016 se concentrent sur :

- la poursuite d'une politique active d'investissement. Plusieurs opérations étaient à l'étude en fin d'année, en indivision sur un important immeuble à Paris et dans les grandes villes allemandes, notamment en centre-ville de Berlin et Francfort ;
- la réduction du stock vacant par la finalisation de la vente de l'immeuble de la ZAC de la Robole à Aix en Provence, représentant 16% de la vacance financière ;
- et la commercialisation des surfaces disponibles à Vélizy, rue Grange Dame Rose, à Gennevilliers dans le Kubik et au 12<sup>ème</sup> étage de la tour Héron Building à Paris 14<sup>ème</sup>. Ces trois actifs impactent pour la moitié de la vacance financière.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Capital effectif                     | 137 618 440,00 € |
| Nombre de parts                      | 451 208          |
| Capitalisation                       | 346 527 744,00 € |
| Nombre d'associés                    | 4 126            |
| Valeur de réalisation                | 687,84 €         |
| Prix de souscription                 | 768,00 €         |
| Valeur de retrait (Prix net vendeur) | 706,56 €         |
| Valeur ISF pour 2016*                | 706,56 €         |
| Distribution de l'exercice 2015**    | 38,40 €          |

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

|   |       |
|---|-------|
| Taux de distribution sur valeur de marché 2015 (DVM)*** | 5,00% |
| Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015**** | 1,99% |
| <b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>                |       |
| 5 ans   | 4,15% |
| 7 ans   | 4,56% |
| 10 ans  | 6,15% |

\*\*\* Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

- du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

\*\*\*\* La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

- de l'écart entre le prix acquéreur moyen [i] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

|  | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Compte de résultat au 31 décembre</b> |               |               |
| Produits de la SCPI                      | 31 279 750,64 | 22 318 417,67 |
| dont loyers                              | 15 706 513,69 | 14 003 171,54 |
| Total des charges                        | 17 112 423,58 | 10 819 190,13 |
| Résultat                                 | 14 167 327,06 | 11 499 227,54 |
| Dividende                                | 14 116 636,80 | 12 428 514,08 |

| <b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b> |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Capital social   | 137 618 440,00 | 107 862 640,00 |
| Total des capitaux propres   | 298 604 377,44 | 230 814 523,97 |
| Immobilisations locatives  | 280 131 767,17 | 227 574 331,75 |

|   | Global 2015    | Par part 2015 |
|---|----------------|---------------|
| <b>Autres informations</b>  |                |               |
| Bénéfice  | 14 167 327,06  | 38,54*        |
| Dividende   | 14 116 636,80  | 38,40*        |
| <b>Patrimoine</b>   |                |               |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)                                      | 303 469 918,30 | 672,57        |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 290 833 020,61 | 644,57        |
| Valeur comptable  | 298 604 377,44 | 661,79        |
| Valeur de réalisation   | 310 358 068,86 | 687,84        |
| Valeur de reconstitution  | 359 059 998,59 | 795,77        |

\* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

### ● Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

|   | En euros              |
|---|-----------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 280 131 767,17        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 18 472 610,27         |
| <b>Valeur comptable</b>   | <b>298 604 377,44</b> |
| <b>Valeur comptable ramenée à une part</b>                      | <b>661,79</b>         |

### ● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

|   | En euros              |
|---|-----------------------|
| Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 290 833 020,61        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation  | 19 525 048,25         |
| <b>Valeur de réalisation</b>  | <b>310 358 068,86</b> |
| <b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>                       | <b>687,84</b>         |

### ● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

|  | En euros              |
|--|-----------------------|
| Valeur de réalisation                              | 310 358 068,86        |
| Frais d'acquisition des immeubles                  | 19 660 612,19         |
| Commission de souscription                         | 29 041 617,53         |
| <b>Valeur de reconstitution*</b>                   | <b>359 059 998,59</b> |
| <b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b> | <b>795,77</b>         |

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## MARCHÉ DES PARTS EN 2015

|   | Nombre | En % du nombre total de parts émises |
|---|--------|--------------------------------------|
| Parts nouvelles                                 | 97 560 | 21,62%                               |
| Parts retirées avec contrepartie                | 6 696  | 1,48%                                |
| Parts cédées de gré à gré                       | 40     | NS                                   |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 2 624  | 0,53%                                |
| Parts en attente de retrait au 31 décembre      | -      | -                                    |

Près de 100 000 parts supplémentaires ont été émises au cours de l'exercice 2015, permettant une augmentation de la capitalisation de 30 % à 346,52 millions d'euros.

Les bonnes performances et le succès de Multimmobilier 2, rencontré auprès des investisseurs, permettent son développement patrimonial tout en assurant une fluidité parfaite de son marché des parts (retrait de 6 696 parts).

Évolution du patrimoine

● Investissements en direct

En 2015, la SCPI Multimobilier 2 a réalisé 6 investissements en direct pour un montant de 57,2 millions d’euros HT AEM\* et un rendement prévisionnel de 5,8%.

\* AEM : Acte En Main.

| Date de signature | Type | QP SCPI | Investissement de la SCPI (€) | Commentaire   |
|-------------------|------|---------|-------------------------------|---|
| 06-juil           | BUR  | 7,50%   | 8 565 209                     | <b>Front Office - 12/14/16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE</b><br>Ensemble immobilier situé dans un nouveau quartier mixte, bénéficiant d’une grande visibilité en bord de Seine et à proximité du RER C (gare des Grésillons) et de la future ligne 15 du métro. Cet actif construit en 2009 développe une surface utile de 23 474 m <sup>2</sup> à usage de bureaux en R+7 sur 2 sous-sols offrant 442 emplacements de stationnement. L’actif est loué à 89% auprès de 7 locataires pour un loyer annuel de 6,1 millions d’euros HT HC. Acquis pour un montant de 114,2 millions d’euros AEM et sur la base d’un loyer potentiel de 6,8 millions d’euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6%.     |
| 28-juil           | BUR  | 30%     | 4 101 900                     | <b>Elipsys - 6-12 rue des Trente Six Ponts - 31400 TOULOUSE</b><br>Situé dans le quartier Saint-Michel en centre-ville de Toulouse, le bâtiment sur rue, livrable au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2016, développe une surface utile de 4 245 m <sup>2</sup> à usage de bureaux avec 85 emplacements de stationnement en sous-sol. Il est conforme à la RT2012 et sera labellisé BBC.<br>À ce jour, l’actif est loué à 65% auprès de 3 locataires. Ces derniers ont signés des baux de 6 ans fermes à compter de la livraison. Acquis en VEFA pour un montant de 13,7 millions d’euros HT AEM et sur la base d’un loyer potentiel de 0,93 million d’euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6,80%.                     |
| 03-sept           | BUR  | 60%     | 13 805 400                    | <b>Le Chanzy - 18 avenue Winston Churchill - 94220 CHARENTON-LE-PONT</b><br>Situé dans le prolongement du pôle de bureaux de Bercy, l’immeuble construit dans les années 90 puis rénové en 2012/2013, développe une surface de 4 448 m <sup>2</sup> à usage de bureaux en R+7 sur 2 sous-sols abritant des locaux d’archives et 69 emplacements de stationnement. L’actif est loué à 100% auprès de 11 locataires pour un loyer annuel de 1,2 millions d’euros HT HC. Acquis pour un montant de 23 millions d’euros AEM, il offre une rentabilité de 5,28%.   |
| 25-sept           | BUR  | 100%    | 6 916 320                     | <b>Le Franklin - 1 rue Benjamin Franklin - 44800 SAINT-HERBLAIN</b><br>Situé à l’Ouest de Nantes dans le Parc Technologique du Moulin Neuf, Zone Atlantis/ Armor, l’immeuble livré en décembre 2015, développe une surface utile de 3 539 m <sup>2</sup> de bureaux en R+3 avec 100 emplacements de stationnement.<br>L’actif a été prêté à 100% auprès de 3 locataires du groupe Deloitte dans le cadre d’un bail ferme de 9 ans pour un loyer annuel de 0,5 million d’euros HT HC. Acquis en VEFA pour un montant de 6,9 millions d’euros HT AEM, il offre une rentabilité de 7,20%.  |
| 30-sept           | COM  | 100%    | 11 296 428                    | <b>Portefeuille de deux commerces - ÎLE-DE-FRANCE</b><br>Portefeuille de 2 actifs d’une superficie totale de 1 263 m <sup>2</sup> à usage commercial. Le premier, situé 113 avenue Charles-de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), est loué à MONOP’ et à la Crèche PEOPLE & BABY.<br>Le second, situé 253 rue Marcadet à Paris (75018), est loué à la Banque BNP Paribas. Acquis pour un montant de 11,3 millions d’euros AEM, sur la base d’un loyer actuel de 0,56 million d’euros, il offre une rentabilité de 4,99%.  |
| 01-oct            | BUR  | 30%     | 12 575 217                    | <b>400 Promenade des Anglais - 06200 NICE</b><br>Situé au sein du quartier d’affaires de l’Arenas, l’actif bénéficie d’une exceptionnelle visibilité face à l’aéroport Nice Côte d’Azur. Conçu par ABC Architectes et construit par Icade Tertiaire et Cogedim, l’immeuble livré en 2004 a remporté la Pyramide d’Or en 2005. Il développe une surface utile de 10 577 m <sup>2</sup> en R+7 sur 5 sous-sols offrant 279 places de stationnement.<br>L’ensemble est loué à 93% à 17 locataires pour un revenu annuel de 2,3 millions d’euros HT HC. Acquis pour un montant de 41,9 millions d’euros AEM et sur la base d’un loyer potentiel de 2,45 millions d’euros HT HC, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,86%. |
| <b>Total</b>      |      |         | <b>57 260 474</b>             |   |



Le Prisme - 148/152 route de la Reine  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



Hafensinsel 9 - OFFENBACH



Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF



Le Chanzy - 18 avenue Winston Churchill  
94220 CHARENTON-LE-PONT

## Investissements en France via des SCI

Votre SCPI détient des actifs indirects par l'intermédiaire de parts de SCI.

Cette année votre SCPI a participé à l'augmentation du capital d'une SCI à hauteur de 4,6 millions d'euros qui ont permis de financer les acquisitions suivantes :

| Date de signature | Type | % de détention de la SCI* | Apport en capital de votre SCPI (€) | Commentaire  |
|-------------------|------|---------------------------|-------------------------------------|--|
| 18-févr.          | COM  | 9,00%                     | 1 367 750                           | <b>Investissement de la SCI LF Multi BBQ - Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs)</b><br>13 actifs d'une surface totale de 7 386 m <sup>2</sup> à usage de commerce, répartis sur l'ensemble du territoire et situés près de zones commerciales dynamiques. L'ensemble des restaurants bénéficie d'un bail ferme de 12 ans ayant pris effet début 2013 pour un loyer annuel total de 1,9 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 29,9 M€, il offre une rentabilité de 6,42%. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50%.   |
| 19-févr.          | BUR  | 9,00%                     | 3 268 000                           | <b>Investissement de la SCI LF Prisme - Le Prisme, 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT</b><br>Immeuble situé au pied de la station de métro «Rhin et Danube» (ligne 10), à proximité du Pont de Saint-Cloud. Cet actif entièrement rénové en 2012 développe une surface utile de 10 360 m <sup>2</sup> à usage de bureaux en R+7 sur 3 sous-sols offrant 227 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 3 locataires pour un loyer annuel de 3,8 millions d'euros HT HC. Acquis pour 71,4 millions d'euros, il offre une rentabilité de 5,35%. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50%. |
| <b>Total</b>      |      |                           | <b>4 635 750</b>                    |  |

\* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2015.

## Investissements en Allemagne via la SCI LF Offenbach

La SCI LF Offenbach a pour objectif de diversifier les portefeuilles des SCPI du groupe La Française en Allemagne.

En 2015, elle a réalisé 3 investissements pour un montant de 101,4 millions d'euros financés à hauteur de :

- 32,1 millions d'euros par des emprunts hypothécaires ;
- 70,3 millions d'euros par des participations de différentes SCPI sous forme d'augmentations de capital dont 3 millions d'euros apportés par Multimmobilier 2.

À l'issue de ces différentes augmentations de capital, votre SCPI détient 4,36 % de la SCI LF Offenbach au 31 décembre 2015.

| Date de signature | Type | % de détention de la SCI* | Apport en capital de votre SCPI (€) | Investissement de la SCI LF Offenbach en 2015   |
|-------------------|------|---------------------------|-------------------------------------|---|
| 17-févr.          | BUR  |                           | 3 050 000                           | <b>Hafeninsel 9 - OFFENBACH</b><br>Cet immeuble livré en janvier 2015, développe une surface de 6 100 m <sup>2</sup> en R+6 à usage de bureaux et restaurant d'entreprise et dispose de 120 emplacements de stationnement dans un parking en silo voisin. Il est situé au sud de la ville de Francfort, dans un nouveau quartier réalisé au bord du Main et bénéficiant d'une très bonne desserte.<br>L'actif est loué en totalité au groupe Saint-Gobain dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans pour un loyer annuel de 1,17 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 21 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,56%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 30,8%.  |
| 31-juil.          | BUR  | 4,36%                     | -                                   | <b>Laimer Atrium - Landsberger Strasse 314 - MUNICH</b><br>Cet ensemble immobilier construit en 2002, développe une surface de 14 374 m <sup>2</sup> à usage de bureaux en R+6 avec 184 emplacements de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol. Il est situé sur une artère à vocation tertiaire reconnue et bénéficie d'un accès direct à la gare centrale de la ville avec la station « Laim » de la ligne express S-Bahn, au pied du site.<br>L'actif est loué à 100% auprès de 12 locataires dont Deutsche Bahn avec une durée résiduelle moyenne des baux de 4 ans et pour un loyer annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 43,6 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,23%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 29,76%. |
| 30-oct.           | BUR  |                           | -                                   | <b>Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF</b><br>Cet immeuble construit en 2000 développe une surface de 8 695 m <sup>2</sup> de bureaux et archives avec 37 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation au coeur de la Ville, donnant directement sur le Kirchplatz, à proximité du quartier bancaire. Également bien desservi par plusieurs lignes de tram, la future ligne de métro « werbahn » se situera au pied de l'actif.<br>L'ensemble est loué à 100% auprès d'un locataire unique pour un revenu annuel de 1,7 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 36,8 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 4,61%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 34,28%.  |
| <b>Total</b>      |      |                           | <b>3 050 000</b>                    |   |

\* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2015.

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## Les cessions de l'exercice 2015

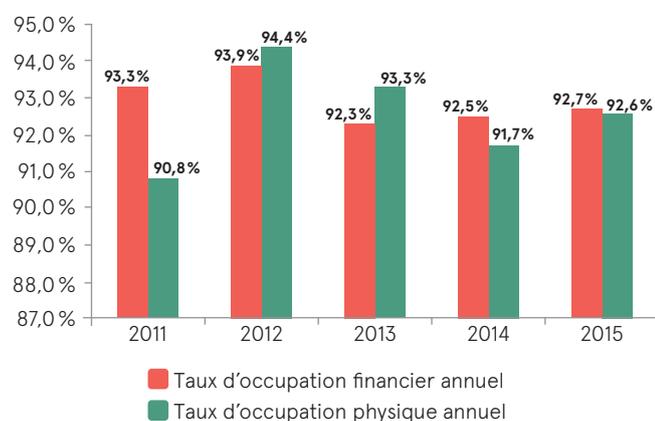
| Date de cession | Adresse   | Type | QP SCPI* | Surface utile QP SCPI* | Vacance (m <sup>2</sup> ) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle (€) | Valeur Expertise HD 31/12/2014 (€) | Prix de cession brut (€) |
|-----------------|---|------|----------|------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 24/04/15        | 14 boulevard Charles de Gaulle 92120 MONTRouGE              | COM  | 100 %    | 195                    | -                         | 26/07/07           | 535 198                | 600 000                            | 567 000                  |
| 11/12/15        | 8/10 rue du Renard 75004 PARIS                              | BUR  | 7,5 %    | 563                    | -                         | 30/07/08           | 3 177 975              | 3 165 750                          | 4 875 000                |
| 16/12/15        | 112 avenue Jean-Baptiste Clément 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR  | 100 %    | 769                    | -                         | 28/09/94           | 2 498 808              | 3 327 480                          | 3 850 000                |
| <b>Total</b>    |   |      |          | <b>1 527</b>           |                           |                    | <b>6 211 980</b>       | <b>7 093 230</b>                   | <b>9 292 000</b>         |

\* Quote-part détenue par la SCPI.

## Gestion du patrimoine

### Taux d'occupation

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



### Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés :

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

## Gestion locative

### Mouvements locatifs de l'exercice

En 2015, 23 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 6 913 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2015 pour 19 d'entre eux, rétroactivement à 2015 pour 3 dossiers et au-delà de 2015 pour le dossier restant.

|                                | 1T2015 | 2T2015 | 3T2015 | 4T2015  | Exercice        |
|--------------------------------|--------|--------|--------|---------|-----------------|
| Surface relouée                | 226    | 1 121  | 7 417  | 8 475   | <b>17 239</b>   |
| Surface libérée                | (943)  | (753)  | (7586) | (9 071) | <b>(18 353)</b> |
| Surface renouvelée             | 0      | 291    | 1392   | 0       | <b>1 683</b>    |
| Surface acquise vacante        | (22)   | 0      | (194)  | (1 737) | <b>(1 953)</b>  |
| Surface vendue vacante         | 0      | 0      | 0      | 0       | <b>0</b>        |
| Solde vacant en fin de période | 7 362  | 6 994  | 7 163  | 7 759   | <b>7 759</b>    |

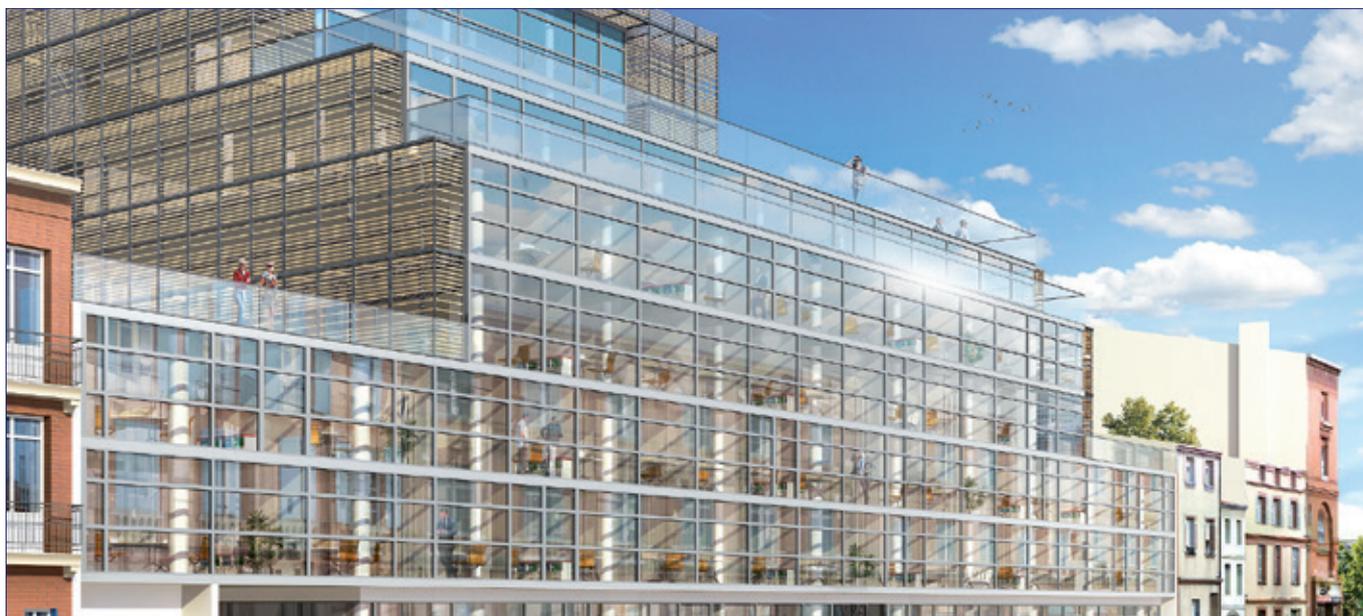
## Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2015

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

| Nature         | Adresse   | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface de l'immeuble reloué (m <sup>2</sup> ) | Surface relouée QP (m <sup>2</sup> ) (%) | Date effet     | Locataires  |
|----------------|---|------|---|--|--|----------------|---|
| Relocation     | Le Confluent<br>4 rue Eugène Renault<br>94700 MAISONS-ALFORT                  | BUR  | 8 545                                   | 2 288  | 572<br>25 %                              | 01/15<br>03/15 | - Gras Savoye ;<br>- BNP Paribas.                           |
| Relocation     | Latitude - Bât. A2/B2<br>770 avenue Alfred Sauvy<br>34470 PEROLS              | BUR  | 5 472                                   | 404  | 404<br>100 %                             | 04/15<br>11/15 | - 207 m <sup>2</sup> INO ;<br>- 197 m <sup>2</sup> 2 & Go . |
| Extension      | Step Up<br>7 rue du Débarcadère<br>93500 PANTIN                               | BUR  | 14 563                                  | 7 069  | 707<br>10 %                              | 11/15          | BNP Paribas.  |
| Renégociation  | ZAC des Brateaux<br>rue des 44 Arpents<br>91100 VILLABE                       | COM  | 7 974                                   | 7 974  | 1 116<br>14 %                            | 07/14          | Jardiland.  |
| Renégociation  | 112 av. Jean-Baptiste Clément<br>92100 BOULOGNE-<br>BILLANCOURT               | BUR  | 769                                     | 769  | 769<br>100 %                             | 05/15          | Maintien en place<br>de A Prime Groupe<br>jusqu'à la vente. |
| Renouvellement | Atrium Part Dieu<br>107-109 bd Vivier Merle<br>69003 LYON                     | BUR  | 16 812                                  | 5 825  | 291<br>5 %                               | 07/15          | BNP Paribas Personal<br>Finance.                            |
| Renouvellement | Le Minéralis<br>16-18-20 rue Barbès<br>92120 MONTROUGE                        | BUR  | 15 599                                  | 15 599   | 1 092<br>7 %                             | 08/15          | Bayard Presse.  |
| Renouvellement | Centre d'affaires Atalante 1<br>6 rue Mickael Faraday<br>44800 SAINT-HERBLAIN | BUR  | 3 785                                   | 1 492  | 746<br>50 %                              | 07/15<br>01/16 | - Antalis ;<br>- Samo Informatique.                         |

## Libération intervenue au cours de l'année

| Adresse   | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface libérée de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%) | Date effet | Locataires             |
|---|------|---|---|---|------------|------------------------|
| Latitude Bât A2 B2<br>770 avenue Alfred Sauvy<br>34470 PEROLS                       | BUR  | 5 472                                   | 197   | 197<br>100 %                              | 06/15      | Sodexo.                |
| Parc de la Chantrerie<br>10 rue Edouard Nignon<br>44300 NANTES                      | BUR  | 1 198                                   | 249   | 249<br>100 %                              | 07/15      | Volkswagen congé.      |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VELIZY-VILLACOUBLAY | BUR  | 2 008                                   | 2 008   | 1 345<br>67 %                             | 10/15      | CNIM.                  |
| 112 av. Jean-Baptiste Clément<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                         | BUR  | 769                                     | 769   | 769<br>100 %                              | 12/15      | A Prime Group (Vendu). |



Elipsys - 6/12 rue des Trente Six Ponts - 31400 TOULOUSE

## Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 7 759 m<sup>2</sup> (6 645 m<sup>2</sup> fin 2014) et se répartissent comme suit :

|               |                      |             |
|---------------|----------------------|-------------|
| Paris         | 298 m <sup>2</sup>   | soit 3,8 %  |
| Île-de-France | 3 657 m <sup>2</sup> | soit 47,1 % |
| Régions       | 3 804 m <sup>2</sup> | soit 49,0 % |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer potentiel de 1,2 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2015 concernent les locaux sis à :

| Adresse  | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> ) | Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%) | Commentaires  |
|--|------|---|---|---|---|
| Le Kubik - Bât 18<br>9 allée Barbanniers<br>92230 GENNEVILLIERS                      | BUR  | 3 894                                   | 3 894   | 1 558<br>40 %                             | Marché difficile très peu de visites.                                   |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VELIZY-VILLACOUBLAY  | BUR  | 2 008                                   | 2 008   | 1 345<br>67 %                             | Marché difficile de seconde main quasi à l'arrêt.                       |
| La Robole<br>30 rue P. Langevin<br>13100 AIX EN PROVENCE                             | BUR  | 1 958                                   | 1 958   | 1 958<br>100 %                            | PV signée.<br>Réitération prévue mi-février.                            |
| Heron Building 12 <sup>e</sup><br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS                  | BUR  | 1 340                                   | 1 192   | 298<br>25 %                               | Bail SNCF signé en 01/2015 pour la totalité du plateau (effet 01/2016). |
| L'Atalante ZAC du Moulin Neuf<br>1 avenue Marcelin Berthelot<br>44800 SAINT-HERBLAIN | BUR  | 3 785                                   | 720   | 360<br>50 %                               |   |
| Front Office<br>12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE              | BUR  | 23 474                                  | 2 560   | 192<br>7,5 %                              | Acquisition récente mais peu de vacance.                                |

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 705 m<sup>2</sup>, soit 0,66 % de la surface en exploitation (106 668 m<sup>2</sup>).

Les plus significatifs concernent :

| Adresse  | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> ) | Surface libérée QP (m <sup>2</sup> ) (%) | Date effet | Locataires   |
|--|------|---|--|--|------------|--|
| Tour Aviso<br>49/51 Quai de Dion Bouton<br>92800 PUTEAUX         | BUR  | 10 851                                  | 368  | 55<br>13 %                               | 01/16      | Progress Software.<br>Négociation en cours pour maintien en place. |
| Atrium Part Dieu<br>107/109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON | BUR  | 16 812                                  | 2 080  | 104<br>5 %                               | 02/16      | Pôle Emploi. Report du congé en cours de régularisation.           |
| Le Confluent<br>4 rue Eugène Renault<br>94700 MAISONS-ALFORT     | BUR  | 8 545                                   | 684  | 171<br>25 %                              | 05/16      | Altelios Technology, départ.                                       |

## Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 84 523,16 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 188 613,95 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 104 090,79 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 516 146,29 euros.

Parmi les dossiers contentieux ayant fait l'objet d'une provision importante, il convient de relater plus particulièrement la procédure judiciaire opposant la SCPI à la Société Multitoll Solution, locataire de l'immeuble détenu en indivision situé avenue des Grésillons à Asnières-sur-Seine.

Celle-ci restant redevable d'arriérés locatifs à hauteur de 501 000 euros (dont 50 % redevable à la SCPI s'agissant d'une indivision), plusieurs mesures conservatoires ainsi que procédures judiciaires ont été lancées à son encontre par la SCPI. Celles-ci ont donné lieu à des saisies bancaires définitives d'une somme de 244 724 euros et à un échéancier de 23 mois accordé par le juge au locataire pour le paiement du solde de sa dette.

## ● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

| 2015                                   | En euros     |
|--|--------------|
| Travaux réalisés                       | 1 593 606,06 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 1 052 437,98 |

## Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse               | Nature des travaux                | Coût HT (euros)   |           |
|-----------------------|-----------------------------------|---|-----------|
| 69500 BRON            | Z.A.C Chemin du Chêne             | Changement des faux plafonds, éclairages et cristallisation des sols des parties communes | 27 321,50 |
| 13100 AIX-EN-PROVENCE | Avenue de la Lauzière             | Audit technique et honoraires suivi chantiers   | 19 474,91 |
| 69003 LYON            | Atrium<br>107/109 bd Vivier Merle | Réfection complète de l'étanchéité des deux terrasses                                     | 17 032,89 |
| 75007 PARIS           | 41 rue de Lille                   | Travaux verrière et entretien facade  | 16 052,56 |

## Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                  | Nature des travaux         | Coût HT (euros)   |            |
|--------------------------|----------------------------|---|------------|
| 13100 AIX-EN-PROVENCE    | Avenue de la Lauzière      | Remise en état pour le locataire Vacances Héliades  | 199 939,44 |
| 92600 ASNIERES-SUR-SEINE | 250 avenue des Grésillons  | Remplacement luminaires, revêtements moquette, réfection sanitaires                       | 193 226,13 |
| 78280 GUYANCOURT         | Parc Ariane                | Participation bailleur travaux pour le locataire Ingenica Management Holding              | 150 000,00 |
| 44000 NANTES             | 3/5/7/9 Mail Pablo Picasso | Participation bailleur travaux pour le locataire Santéclair                               | 110 659,80 |
| 75014 PARIS              | Le Héron Bulding           | Remise en état du 12 <sup>ème</sup> étage, réfection des sanitaires et paliers ascenseurs | 85 353,77  |

## L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

Depuis 2012 et la création de son premier OPCI ISR, La Française REM a généralisé sa méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine existant et aux actifs à l'acquisition. Cette orientation est fondée sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme.

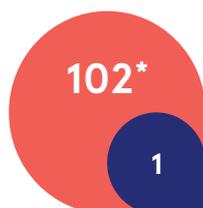
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

Cette approche innovante est pour le groupe une réponse adaptée à une demande de plus en plus qualitative en matière de confort et de bien-être pour les utilisateurs.

Parallèlement, les nombreuses réglementations en cours et à venir telles que la mise en place d'annexes environnementales, l'obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou l'obligation pour les grandes entreprises de réaliser des audits énergétiques\* obligent le propriétaire à mettre en place des procédures d'audit et de suivi de la performance environnementale.

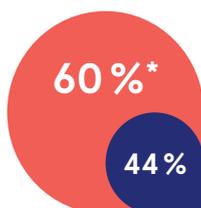
Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

\*Loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable) impose la réalisation d'un audit énergétique aux grandes entreprises avant le 5 décembre 2015, à renouveler tous les 4 ans.



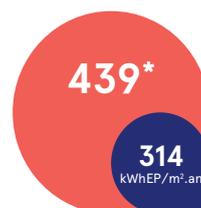
**Annexes environnementales**

\* Nombre de baux actifs.



**Indice ISR**

\* Elligibilité à l'ISR.



**Performance énergétique**

\* Baromètre OID 2015.



L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française REM en assure la Présidence. En 2015, la base de données de référence ayant servi au calcul du baromètre était composée de 5 400 actifs totalisant une surface de 23 millions de m<sup>2</sup> (1 050 immeubles de bureaux totalisant près de 5 millions de m<sup>2</sup>).

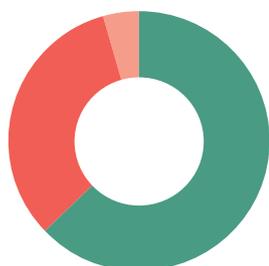
## Expertises et répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2015 la valeur globale de la SCPI Multimobilier 2 s'élève à 303 469 750,00 euros hors droits en intégrant des nouveaux investissements, réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valorisation est en hausse de 1,05 %.

### Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

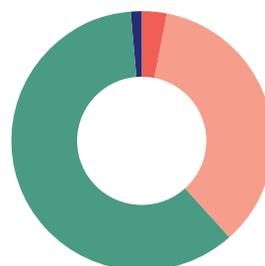
Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de Multimobilier 2 est de 106 668 m<sup>2</sup>.

#### Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



62,93 % Bureaux  
32,71 % Commerces  
4,36 % Entrepôts

#### Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



3,10 % Paris  
35,25 % Île-de-France  
60,49 % Régions  
1,16 % Étranger

### Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015\*

|                      | Bureaux               | Commerces            | Entrepôts           | Total (euros)         | Total (%)      |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| Paris                | 11 082 399,24         | 19 576 190,77        |                     | 30 658 590,01         | 10,10%         |
| Île-de-France        | 145 221 690,52        | 15 742 474,69        |                     | 160 964 165,21        | 53,04%         |
| Régions              | 61 534 150,44         | 40 400 176,46        | 5 657 468,37        | 107 591 795,27        | 35,45%         |
| Étranger             | 4 255 367,81          |                      |                     | 4 255 367,81          | 1,40%          |
| <b>TOTAL (euros)</b> | <b>222 093 608,01</b> | <b>75 718 841,92</b> | <b>5 657 468,37</b> | <b>303 469 918,30</b> |                |
| Total 2014           | 174 743 392,68        | 61 255 795,80        | 5 459 079,06        | 241 458 267,54        |                |
| <b>TOTAL (%)</b>     | <b>73,18%</b>         | <b>24,95%</b>        | <b>1,86%</b>        |                       | <b>100,00%</b> |

\* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

## Situation d'endettement

Le recours à l'endettement bancaire ou l'effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI. Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2015 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

### Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2015

|   | %              | M€           |
|---|----------------|--------------|
| Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015                          |                | 290,83       |
| Capitalisation au 31 décembre 2014                                |                | 266,30       |
| Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)       | <b>15,00 %</b> | <b>39,94</b> |
| Dettes et engagements 2015 sur capitalisation au 31 décembre 2014 | <b>6,20 %</b>  | <b>16,52</b> |
| Dont emprunts et découverts bancaires                             | 4,89 %         | 13,03        |
| Dont opération immobilières en VEFA                               | 1,31 %         | 3,49         |

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 95 %.

\* Le levier ALFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :  
- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;  
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

- prix de souscription : il a été décidé d'augmenter le prix de souscription des parts nouvelles émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, à 768 euros, au lieu de 753 euros ;
- délai de jouissance : il a été décidé de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles émises à compter du 1<sup>er</sup> mai 2015, au premier jour du sixième mois qui suit le mois de la souscription.

## MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2016. Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des 7 candidats au moins et des 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale annuelle de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

### Personnes physiques

**Olivier BLICQ** – 59 ans

Détenant 4 parts.

Demeurant : 26, rue Rabelais – 59000 Lille.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur du travail.

**Marcel CHASSAGNARD** – 67 ans

Détenant 55 parts.

Demeurant : 1, rue Jules Simon – 92100 Boulogne-Billancourt

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre industriel dans le secteur du pétrole – administrateur de sociétés .

Membre sortant.

**Daniel DALLEST** – 76 ans

Détenant 10 parts.

Demeurant : 4, passage des Fours à Chaux – 75019 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur SUPELEC à la retraite.

**Philippe Georges DESCHAMPS** – 56 ans

Détenant 23 parts.

Demeurant : Les Suites du Lac de Serre Ponçon – 1, Rue Pierre Chaumaure – 05200 Puy Sanières.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine.

Membre sortant.

**Bertrand de GELOES** – 69 ans

Détenant 85 parts.

Demeurant 4, allée Prad Bihan – 56000 Vannes.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise .

Membre sortant.

**François GOUBARD** – 65 ans

Détenant 70 parts.

Demeurant : 129 boulevard Raspail – 75006 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière, associé dirigeant d'un cabinet de conseil en gestion de patrimoine – Membre de l'ANACOFI.

Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

**Alain INGREMEAU** – 61 ans

Détenant 220 parts.

Demeurant : 9 rue Hartley-Wintney – 86310 Saint-Savin.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : vétérinaire libéral en secteur rural.

**François RINCHEVAL** – 50 ans

Détenant : 86 parts.

Demeurant : 2, rue Georges Fessard – 28000 Chartres.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.

**Franco TELLARINI** – 65 ans

Détenant : 571 parts.

Demeurant : 11, allée Nicéphore Niepce – 94300 Vincennes.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant d'une société industrielle internationale – audit et conseil aux entreprises.

Membre sortant.

**Christophe de TESSIERES** – 46 ans

Détenant 46 parts.

Demeurant : 11 avenue Jean Bouin – 92130 Issy-les-Moulineaux.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : pilote de ligne.

**Damien VANHOUTTE** – 66 ans

Détenant 351 parts.

Demeurant : 12, rue Charles Seydoux – 59360 Le Cateau Cambresis.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'une société de conseil et gestion de patrimoine.

Président du conseil de surveillance sortant.

**Max WATERLOT** – 65 ans

Détenant 246 parts.

Demeurant : 32 rue du Collège – 59700 Marcq-en-Barœul.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur à la retraite – Expert auprès des tribunaux.

**Patrice WEISZER** – 66 ans

Détenant : 30 parts.

Demeurant : 42, rue Louis Ulbach – 92400 Courbevoie.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : cadre bancaire à la retraite.

Membre sortant.

### Personnes morales

**Assurances de Crédit Mutuel Nord Vie**

Détenant 46 013 parts.

Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint-Cyr – 75017 Paris.

Numéro d'immatriculation au RCS : 412 257 420 RCS Paris.

Représentant légal : Tristan Guerlain.

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.

**SCI Pérennité Pierre**

Détenant 36 parts.

Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint-Cyr – 75017 Paris.

Numéro d'immatriculation au RCS : 402 876 023 RCS Paris.

Représentant légal : Tristan Guerlain.

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.

**DVH – Optis Gestion**

Détenant 138 parts.

Siège social : 10, rue Charles Seydoux – 59360 Le Cateau

Numéro d'immatriculation au RCS : 384 494 670 RCS Douai

Représentant légal : Alexis Masurel.

Activité : cabinet de gestion de patrimoine.

Membre sortant.



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multimobilier 2, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

### ● Les travaux de Contrôle Interne, Risques Financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

### ● Le processus s'organise en trois niveaux :

**Les contrôles permanents de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

**Les contrôles permanents de second niveau** sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

**Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### ● Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

**Risque de perte en capital** : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier** : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de liquidité** : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

**Risque lié au crédit** : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

### ● Suivi et évaluation des risques

#### Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

## RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup> | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup> |
|-------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| 2011  | 63 990 220,00                             | 35 103 354,00  | 209 804                        | 2 313                            | 2 965 012,80  | 753,00                                      |
| 2012  | 82 470 475,00                             | 45 625 023,00  | 270 395                        | 2 800                            | 3 894 214,80  | 753,00                                      |
| 2013  | 92 237 185,00                             | 24 112 566,00  | 302 417                        | 3 158                            | 2 206 884,00  | 753,00                                      |
| 2014  | 107 862 640,00                            | 38 576 943,00  | 353 648                        | 3 639                            | 3 436 270,32  | 753,00                                      |
| 2015  | 137 618 440,00                            | 74 926 080,00  | 451 208                        | 4 126                            | 6 405 488,64  | 768,00                                      |

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

|  | 2011          | 2012   | 2013   | 2014         | 2015   |
|--|---------------|--------|--------|--------------|--------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)    | 753,00        | 753,00 | 753,00 | 753,00       | 768,00 |
| Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros) | 40,08         | 40,08  | 40,08  | 40,08        | 38,40  |
| <i>dont distribution de report à nouveau</i>               | <i>11,65%</i> |        |        | <i>7,49%</i> |        |
| <i>dont distribution de réserves de plus-values</i>        |               |        |        |              |        |
| Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>   | 5,32%         | 5,32%  | 5,32%  | 5,32%        | 5,00%  |
| Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)    | 5,56          | 6,47   | 7,83   | 4,54         | 4,66   |

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

| Année | Nombre de parts échangées | % sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Délai moyen d'exécution d'une transaction | Nombre de parts en attente au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) <sup>(1)</sup> |
|-------|---------------------------|--|---|---|--|
| 2011  | 2 602                     | 1,59%  | 1 mois                                    |   | 595,49   |
| 2012  | 4 054                     | 1,93%  | 1 mois                                    |   | 1 251,00   |
| 2013  | 4 732                     | 1,75%  | 1 mois                                    |   | 1 491,47   |
| 2014  | 5 812                     | 1,64 %   | 1 mois                                    |   | 1 165,28   |
| 2015  | 6 696                     | 1,48%  | 1 mois                                    |   | 1 872,94   |

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

|  | 2011         |               | 2012         |               | 2013         |               | 2014         |               | 2015         |               |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|  | (euros)      | %             |
| <b>REVENUS</b>   |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| Recettes locatives brutes                                | 45,47        | 97,46         | 49,90        | 98,32         | 48,13        | 95,82         | 45,16        | 97,63         | 45,56        | 98,27         |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 0,75         | 1,60          | 0,75         | 1,48          | 0,87         | 1,73          | 0,53         | 1,15          | 0,58         | 1,26          |
| Produits divers  | 0,44         | 0,94          | 0,10         | 0,20          | 1,23         | 2,45          | 0,57         | 1,22          | 0,22         | 0,47          |
| <b>TOTAL DES REVENUS</b>                                 | <b>46,66</b> | <b>100,00</b> | <b>50,75</b> | <b>100,00</b> | <b>50,23</b> | <b>100,00</b> | <b>46,26</b> | <b>100,00</b> | <b>46,36</b> | <b>100,00</b> |
| <b>CHARGES</b>   |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| Commission de gestion                                    | 4,31         | 9,23          | 4,57         | 9,00          | 4,56         | 9,09          | 4,23         | 9,15          | 3,94         | 8,50          |
| Autres frais de gestion*                                 | 1,24         | 2,66          | 0,48         | 0,94          | 0,34         | 0,68          | 0,54         | 1,17          | 0,33         | 0,71          |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice           | 0,26         | 0,57          | 0,20         | 0,39          | 0,08         | 0,17          | 0,16         | 0,35          | 0,08         | 0,18          |
| Charges immobilières non récupérées                      | 3,07         | 6,59          | 1,98         | 3,90          | 1,71         | 3,41          | 2,58         | 5,58          | 1,71         | 3,69          |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>                       | <b>8,88</b>  | <b>19,05</b>  | <b>7,22</b>  | <b>14,23</b>  | <b>6,70</b>  | <b>13,34</b>  | <b>7,52</b>  | <b>16,25</b>  | <b>6,06</b>  | <b>13,08</b>  |
| <b>Amortissements nets</b>                               |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| - patrimoine   | 1,57         | 3,36          |              |               |              |               |              |               |              |               |
| - autres (charges à étaler)                              |              |               | 0,96         | 1,89          | 0,62         | 1,23          | 0,53         | 1,14          | 0,58         | 1,25          |
| <b>Provisions</b>  |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| - dotation provision pour grosses réparations            | 1,11         | 2,38          | 0,68         | 1,33          | 0,87         | 1,73          | 1,06         | 2,30          | 0,90         | 1,94          |
| - dotation nette aux autres provisions**                 | (0,31)       | (0,66)        | 0,59         | 1,17          | 0,23         | 0,46          | 0,06         | 0,14          | 0,28         | 0,61          |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>                       | <b>2,37</b>  | <b>5,07</b>   | <b>2,23</b>  | <b>4,39</b>   | <b>1,72</b>  | <b>3,42</b>   | <b>1,65</b>  | <b>3,58</b>   | <b>1,76</b>  | <b>3,79</b>   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                 | <b>11,25</b> | <b>24,12</b>  | <b>9,45</b>  | <b>18,63</b>  | <b>8,42</b>  | <b>16,76</b>  | <b>9,17</b>  | <b>19,83</b>  | <b>7,82</b>  | <b>16,87</b>  |
| <b>RÉSULTAT</b>  |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| Variation du report à nouveau                            | (4,68)       | (10,03)       | 1,22         | 2,40          | 1,73         | 3,45          | (3,00)       | (6,48)        | 0,14         | 0,30          |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire  | 40,08        | 85,90         | 40,08        | 78,97         | 40,08        | 79,79         | 40,08        | 86,65         | 38,40        | 82,83         |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire  | 39,83        | 85,36         | 39,84        | 78,50         | 39,75        | 79,14         | 39,94        | 86,34         | 38,21        | 82,42         |

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

|   | Total au 31/12/2014* | Durant l'année 2015  | Total au 31/12/2015  |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Fonds collectés                                 | 265 734 475,45       | 74 926 080,00        | 340 660 555,45       |
| Cessions d'immeubles                            | 7 490 615,81         | 6 140 461,74         | 13 631 077,55        |
| Plus et moins values sur cessions               | (3 000 904,79)       | 2 042 935,98         | (957 968,81)         |
| <b>Réévaluations</b>                            |                      |                      |                      |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (33 526 128,84)      | (9 672 775,17)       | (43 198 904,01)      |
| Achats d'immeubles                              | (223 910 456,65)     | (53 839 191,16)      | (277 749 647,81)     |
| Achats de parts de sociétés immobilières        | (10 757 346,00)      | (4 220 004,00)       | (14 977 350,00)      |
| <b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>                | <b>2 030 254,98</b>  | <b>15 377 507,39</b> | <b>17 407 762,37</b> |

\* Depuis l'origine de la société

## DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multimobilier 2 sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2015) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles ;

Conformément à la convention fiscale franco-allemande, les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24%.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015 :

### Personnes physiques

|   | (euros)    |
|---|------------|
| <b>Revenu Foncier</b>   |            |
| Revenu brut   | 17 994 656 |
| dont revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt | 107 957    |
| Autres charges déductibles  | 3 654 240  |
| Intérêts d'emprunt  | 342 734    |
| Revenu net  | 13 997 681 |
| Soit par part pleine jouissance                                   | 38,08      |

### Revenu Financier

|  | (euros) |
|--|---------|
| Revenu   | 175 430 |
| Soit par part pleine jouissance                                      | 0,48    |
| Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire | 0,29    |

### Personnes morales

|  | (euros)       |
|--|---------------|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC* | 17 072 321,49 |
| Réintégration                            | 345 863,12    |
| Déduction                                | 2 834 163,90  |
| Résultat fiscal                          | 14 584 020,71 |

\* Plus ou moins values comptables comprises

|  | (euros)       |
|--|---------------|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS* | 17 072 321,49 |
| Réintégration                            | 345 863,12    |
| Déduction                                | 15 221,60     |
| Résultat fiscal                          | 17 402 963,01 |

\* Plus ou moins values comptables comprises.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

|                                | Dettes échuës à la clôture | Échéances (J = date de clôture) |                    |                    |                    |                     | Hors échéances      | Total dettes fournisseurs |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
|                                |                            | à J+15                          | entre J+16 et J+30 | entre J+31 et J+45 | entre J+46 et J+60 | au-delà de J+60     |                     |                           |
| <b>Échéances au 31/12/2015</b> |                            |                                 |                    |                    |                    |                     |                     |                           |
| Fournisseurs                   | 1 098 636,89               |                                 |                    |                    |                    |                     | 1 098 636,89        | *                         |
| Fournisseurs d'immobilisations |                            |                                 |                    |                    |                    | 3 317 269,59        | 3 317 269,59        | **                        |
| <b>TOTAL À PAYER</b>           | <b>1 098 636,89</b>        |                                 |                    |                    |                    | <b>3 317 269,59</b> | <b>4 415 906,48</b> |                           |
| <b>Échéances au 31/12/2014</b> |                            |                                 |                    |                    |                    |                     |                     |                           |
| Fournisseurs                   | 956 163,26                 |                                 |                    |                    |                    |                     | 956 163,26          |                           |
| Fournisseurs d'immobilisations |                            |                                 |                    |                    |                    | 2 768 531,25        | 2 768 531,25        |                           |
| <b>TOTAL À PAYER</b>           | <b>956 163,26</b>          |                                 |                    |                    |                    | <b>2 768 531,25</b> | <b>3 724 694,51</b> |                           |

\* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

\*\* Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI (2). D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (1).

## 1 - MODIFICATIONS AYANT TRAIT AU DÉVELOPPEMENT ET À LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

### 1.1 Modification de la politique d'investissement de la note d'information

Partant constat d'une baisse des rendements des actifs de bureaux « classiques », il vous est proposé d'élargir la politique d'investissement à des actifs immobiliers alternatifs dans la limite de 15 %. Cette politique de diversification des investissements vise, dans un contexte de baisse généralisée des taux de rendement des investissements immobiliers, à se doter de moyens visant à rechercher des typologies alternatives de locaux commerciaux qui offrent des rendements stables et performants. L'investissement dans ces actifs immobiliers alternatifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) permettra de constituer une poche de diversification, répondant à un objectif de meilleure mutualisation des secteurs immobiliers et des locataires mais aussi de recherche de meilleurs rendements.

Nouvelle rédaction de Politique d'investissement :

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI MULTIMMOBILIER 2 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juin 2016 ;
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 juin 2014.

*Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.*

*Politique de recours au financement bancaire*

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.*

*Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.*

*Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties. »*

### 1.2 Modification du capital maximum statutaire (article VII des statuts)

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé dans les statuts. Compte tenu de l'appétence des porteurs pour votre SCPI, ledit capital maximum statutaire devrait être atteint au cours de l'année 2016. Dans un souci de gestion optimale et d'une plus grande mutualisation, il vous est proposé d'augmenter le capital maximum statutaire, plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues et de porter le capital maximum statutaire de deux cents millions d'euros (200 000 000,00 €) à deux cent cinquante-cinq millions cent trente euros (255 000 130,00 €).

Nouvelle rédaction de l'article VII Capital social :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 21 juin 2016, il a été fixé à deux cent cinquante-cinq millions cent trente euros (255 000 130,00 €). »

## 2 - MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVÉES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRÉCISIONS ET DES CLARIFICATIONS

| Objet                             | Objectif recherché  | Modification proposée   |
|-----------------------------------|---|---|
| Article VIII<br>Valeur de retrait | Préciser, comme indiqué dans la note d'information, la rédaction relative aux modalités de retrait des associés en cas de dotation d'un fonds de remboursement. | Nouvelle rédaction du 2ème alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Retrait » de l'article VIII :<br>« Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois <b>et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement</b> , le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. » |

| Objet  | Objectif recherché  | Modification proposée   |
|--|---|---|
| Article XIII<br>Distribution applicable aux parts démembrées     | Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).   | Insertion d'un dernier paragraphe à l'article XIII :<br>« <b>La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.</b> »   |
| Article XIV<br>Transmission des parts – nantissement             | Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des États-Unis d'Amérique. | Nouveau titre de l'article XIV intitulé « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des États-Unis d'Amérique » au lieu de<br>« Transmission des parts – Nantissement »<br>Insertion d'un paragraphe 4 :<br>« <b>4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique</b><br><b>Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.</b><br><b>Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").</b><br><b>La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".</b> »   |
| Article XVI<br>Garanties   | Rappeler la définition de l'article L214-102 du Code monétaire et financier et supprimer les références au texte.   | Nouvelle rédaction de l'avant dernier paragraphe de l'article XVI :<br>« En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du 1 de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, <b>consentir des garanties conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.</b> »   |
| Article XX<br>Désignation des membres du Conseil de surveillance | Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions.   | Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX :<br>« 1 Nomination<br>« Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.<br>Le Conseil de Surveillance <b>en fonction composé de sept membres au moins pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze</b> est composé de sept membres au moins et de douze au plus.<br>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.<br><b>Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</b><br>En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.<br>Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.<br>Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.<br>Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. » |
| Article XXVII<br>Répartition des résultats                       | Rappeler que la commission de souscription peut être prélevée sur la prime d'émission, comme indiqué dans la note d'information   | Nouvelle rédaction du dernier alinéa de l'article XXVII :<br>« [...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux <b>(en ce compris la commission de souscription)</b> , à la recherche et à l'acquisition des immeubles <b>(tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire)</b> pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »   |

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2015.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes qui a répondu à toutes nos questions.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts et la situation du patrimoine, recevant sur ces points toutes les explications nous permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Reflétant l'intérêt porté à notre SCPI, le flux de souscriptions enregistré a concerné un total de 97 560 parts (51 231 parts en 2014), dont 6 696 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait.

Le capital effectif a ainsi été porté de 107 862 640,00 euros au 31 décembre 2014 à 137 618 440,00 euros au 31 décembre 2015.

Nous vous rappelons que le capital social maximum statutaire est de 200 000 000 euros depuis l'assemblée générale extraordinaire en date du 4 décembre 2013.

## SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions et les acquisitions envisagées portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'apprécier le bien-fondé de ces opérations.

Il nous a ainsi été donné de constater que les trois actifs arbitrés au cours de l'exercice, pour un montant total de 9 292 000 euros hors droits.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2015, lesquelles acquisitions représentent un investissement total acte en main de 70 807 748 euros dont 13 547 274 euros réalisés via des SCI.

La société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont notamment, la continuation de la diversification européenne et de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, d'avoir recours aux possibilités d'emprunt pour financer de nouvelles acquisitions et optimiser le rendement.

À cet égard, à la fin de l'exercice, notre SCPI avait d'ores et déjà pris des participations dans différentes SCI, également constituées avec d'autres SCPI du Groupe et dédiées chacune à un projet spécifique devant être financé par un emprunt.

Deux investissements ont notamment été signés en 2015 par le biais de SCI spécifiquement constituées à cet effet, et portant sur des actifs situés à Boulogne Billancourt (Le Prisme) et un portefeuille de restaurants « Buffalo Grill » répartis en France. Avec une participation de 9% dans ces SCI et un financement par emprunt à hauteur de 50%, la SCPI Multimobilier 2 a acquis des titres de participation pour un montant de 4 635 750 euros.

Trois actifs, situés en Allemagne (à Offenbach, Munich et Düsseldorf) ont également été acquis au cours de l'exercice avec un financement par emprunt à hauteur de 32%. La SCPI détient au 31 décembre 4,36% de la SCI LF Offenbach et a participé à une augmentation de capital pour un montant de 3 050 000 euros.

Au niveau locatif, le taux d'occupation financier du patrimoine s'établit à 92,7% en 2015.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2015, à 290 833 020,61 euros, dont 14 786 270,12 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À patrimoine identique, la valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises, enregistre une variation de +1,05% par rapport à l'exercice précédent. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part en hausse qui s'établit à 795,77 euros pour 791,60 euros en 2014.

Dans le souci de préserver les intérêts des associés, l'augmentation du prix de souscription de la part a fait l'objet de discussions avec la société de gestion. Au terme de nos échanges, la société de gestion a fixé le prix de souscription de la part a été porté, à effet du 4 janvier 2016, à 785 euros (soit une augmentation de 2,20%).

## COMPTES SOCIAUX

Les produits de l'activité immobilière s'élèvent à 20 933 138,41 euros (17 827 703,46 euros en 2014).

Pour l'exercice 2015, la SCPI enregistre un résultat de 14 167 327,06 euros, soit un résultat de 38,54 euros par part contre 37,08 euros en 2014. Le montant du dividende versé a diminué pour se fixer à 38,40 euros.

Compte tenu des comptes prévisionnels, la distribution pour 2016 devrait légèrement baisser à 38,04 euros, permettant ainsi de conforter le report à nouveau.

## CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI, à l'augmentation du capital social maximum et à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (précisions liées à la valeur de retrait, aux distributions pour les parts démembrées, modalités de comptabilisation de la commission de souscription, non commercialisation des parts aux « US persons », précisions

relatives aux modalités d'octroi des garanties, modalités de cooptation des membres du Conseil de surveillance...).

#### **Élargissement de la politique d'investissement**

La société de gestion vous propose de diversifier le patrimoine grâce à l'allocation d'une quote-part d'actifs alternatifs à ceux de bureaux et de commerces représentant jusqu'à 15% du patrimoine et d'autoriser une extension de la politique d'investissement à ces nouveaux actifs. Votre conseil de surveillance est favorable à cette proposition qui lui semble correspondre à la nécessité de diversification immobilière et de recherche de rendements performants dans un contexte généralisé de baisse des taux à l'investissement et pour répondre à l'évolution de la demande des entreprises locataires.

#### **PROJETS DE RÉOLUTIONS**

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 1er mars 2016 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

#### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Plusieurs actuels membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,  
Damien VANHOUTTE, Président.**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 137 618 440,00 euros et un bénéfice net de 14 167 327,06 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 14 167 327,06 euros qui, augmenté du report à nouveau et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 2 050 004,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 16 217 331,61 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 14 116 636,80 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report report à nouveau une somme de 2 100 694,81 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
298 604 377,44 euros, soit 661,79 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
310 358 068,86 euros, soit 687,84 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
359 059 998,59 euros, soit 795,77 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé à 215 559,00 euros, soit 0,96 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat du cabinet Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS SARL, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte que les mandats des membres du conseil de surveillance suivants (soit l'ensemble du conseil), arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- François GOUBARD ;
- Damien VANHOUTTE ;
- A.C.M.N. VIE ;
- Marcel CHASSAGNARD ;
- Bertrand de GELOES ;
- Philippe-Georges DESCHAMPS ;
- DVH – OPTIS GESTION SA ;
- Jacques LABALETTE ;
- MMA VIE ;
- SCI Pérennité Pierre ;
- Franco TELLARINI ;
- Patrice WEISZER ;

décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de 2018, les 7 associés candidats au moins ou les 12 associés candidats au plus, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

| CANDIDATS                               | ÉLU /<br>NON ÉLU | NOMBRE<br>DE VOIX |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Personnes physiques</b>              |                  |                   |
| Olivier BLICQ                           |                  |                   |
| Marcel CHASSAGNARD                      |                  |                   |
| Daniel DALLEST                          |                  |                   |
| Philippe Georges DESCHAMPS              |                  |                   |
| Bertrand de GELOES                      |                  |                   |
| François GOUBARD                        |                  |                   |
| Alain INGREMEAU                         |                  |                   |
| François RINCHEVAL                      |                  |                   |
| Franco TELLARINI                        |                  |                   |
| Christophe de TESSIERES                 |                  |                   |
| Damien VANHOUTTE                        |                  |                   |
| Max WATERLOT                            |                  |                   |
| Patrice WEISZER                         |                  |                   |
| <b>Personne morale</b>                  |                  |                   |
| Assurances du Crédit Mutuel<br>Nord Vie |                  |                   |
| SCI Pérennité Pierre                    |                  |                   |
| DVH - Optis Gestion                     |                  |                   |

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 442 922,40 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### **Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle** – **Modification corrélative de la note d'information**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la politique d'investissement, à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

#### *« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI*

*Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Multimmobilier 2 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :*

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et*
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juin 2016 ;*
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 juin 2014.*

*Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.*

#### *Politique de recours au financement bancaire*

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.*

*Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.*

*Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties. »*

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### **Augmentation du capital social maximum** – **Modification corrélative de l'article VII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de porter le capital social maximum de deux cents millions d'euros (200 000 000,00 €) à deux cent cinquante-cinq millions cent trente euros (255 000 130,00 €), l'article VII des statuts sera par conséquent modifié comme suit :

### **Article VII : Capital Social Maximum**

#### **Ancienne version :**

*« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à deux cent millions d'euros (200 000 000,00 €). »*

#### **Nouvelle version :**

*« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 21 juin 2016, il a été fixé à deux cent cinquante-cinq millions cent trente euros (255 000 130,00 €). »*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### **Précision relative à la valeur de retrait**

#### **– Modification corrélative de l'article VIII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser la rédaction de la valeur de retrait applicable en l'absence de souscription et de modifier corrélativement le deuxième alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Prix de retrait » de l'article VIII des statuts comme suit :

### **3. Prix de retrait**

#### **Ancienne version :**

*« Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.*

*Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des Associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. [...] »*

#### **Nouvelle version :**

*« Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.*

*Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### **Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article XVI des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article XIII des statuts « Droits des parts » le paragraphe rédigé comme suit :

#### **Article XIII : Droits des Parts**

« La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### **Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article XIV des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique  
[...]

#### **4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### **Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article XVI des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'avant dernier alinéa de l'article :

### **Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

#### **Ancienne version :**

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Les Statuts seront modifiés en conséquence. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

#### **Nouvelle version :**

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance – Modification corrélative de l'article XX des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le premier alinéa du paragraphe 1. nomination de l'article XX des statuts comme suit :

#### **Article XX : Conseil de Surveillance**

##### **1. Nomination**

#### **Ancienne version :**

« Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

#### **Nouvelle version :**

« Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## HUITIÈME RÉOLUTION

---

### **Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission et de remplacer le dernier alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

#### **Article XXVII : Répartition des résultats**

##### **Ancienne version :**

« [...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.»

##### **Nouvelle version :**

« [...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

---

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

|  | EXERCICE 2015          |                        | EXERCICE 2014          |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Valeurs bilantielles   | Valeurs estimées       | Valeurs bilantielles   | Valeurs estimées       |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                |                        |                        |                        |                        |
| <b>Immobilisations locatives</b>                             | <b>280 131 767,17</b>  | <b>290 833 020,61</b>  | <b>227 574 331,75</b>  | <b>238 529 581,95</b>  |
| Terrains et constructions                                    | 260 019 265,26         | 272 194 750,49         | 209 421 534,04         | 220 957 967,54         |
| Constructions sur sol d'autrui                               |                        |                        |                        |                        |
| Immobilisations corporelles en cours                         | 4 099 305,00           | 3 852 000,00           | 6 585 506,80           | 7 300 000,00           |
| Autres immobilisations locatives                             | 1 035 846,91           |                        | 809 944,91             |                        |
| Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière        | 14 977 350,00          | 14 786 270,12          | 10 757 346,00          | 10 271 614,41          |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>            |                        |                        |                        |                        |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>           | <b>(1 052 437,98)</b>  |                        | <b>(910 640,15)</b>    |                        |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices       | (1 052 437,98)         |                        | (910 640,15)           |                        |
| Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices |                        |                        |                        |                        |
| Autres provisions pour risques et charges                    |                        |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL I</b>   | <b>279 079 329,19</b>  | <b>290 833 020,61</b>  | <b>226 663 691,60</b>  | <b>238 529 581,95</b>  |
| <b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>                  |                        |                        |                        |                        |
| Titres, parts et actions détenus par la SCPI                 |                        |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL II</b>  |                        |                        |                        |                        |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>               |                        |                        |                        |                        |
| <b>Actifs immobilisés</b>                                    | <b>38 826,01</b>       | <b>38 826,01</b>       | <b>41 747,87</b>       | <b>41 747,87</b>       |
| Associés capital souscrit non appelé                         |                        |                        |                        |                        |
| Immobilisations incorporelles                                |                        |                        |                        |                        |
| Immobilisations corporelles d'exploitation                   |                        |                        |                        |                        |
| Immobilisations financières                                  | 38 826,01              | 38 826,01              | 41 747,87              | 41 747,87              |
| <b>Créances</b>  | <b>4 389 969,31</b>    | <b>4 389 969,31</b>    | <b>3 344 950,52</b>    | <b>3 344 950,52</b>    |
| Locataires et comptes rattachés                              | 1 739 799,57           | 1 739 799,57           | 1 107 039,56           | 1 107 039,56           |
| Provisions pour dépréciation des créances                    | (516 146,29)           | (516 146,29)           | (412 055,50)           | (412 055,50)           |
| Créances fiscales et sociales                                | 1 553 669,71           | 1 553 669,71           | 1 024 613,28           | 1 024 613,28           |
| Fournisseurs et comptes rattachés                            | 654 445,56             | 654 445,56             | 299 292,93             | 299 292,93             |
| Autres créances  | 958 200,76             | 958 200,76             | 1 326 060,25           | 1 326 060,25           |
| Provisions pour dépréciation des autres créances             |                        |                        |                        |                        |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>                | <b>29 644 045,67</b>   | <b>29 644 045,67</b>   | <b>13 241 976,76</b>   | <b>13 241 976,76</b>   |
| Valeurs mobilières de placement                              | 771 826,95             | 771 826,95             | 11 840 995,31          | 11 840 995,31          |
| Fonds de remboursement                                       |                        |                        |                        |                        |
| Autres disponibilités  | 28 872 218,72          | 28 872 218,72          | 1 400 981,45           | 1 400 981,45           |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>          |                        |                        |                        |                        |
| <b>Dettes</b>  | <b>(14 556 196,95)</b> | <b>(14 556 196,95)</b> | <b>(12 494 879,70)</b> | <b>(12 494 879,70)</b> |
| Dettes financières   | (2 896 616,64)         | (2 896 616,64)         | (2 292 309,51)         | (2 292 309,51)         |
| Dettes d'exploitation  | (3 163 861,36)         | (3 163 861,36)         | (2 693 313,01)         | (2 693 313,01)         |
| Dettes diverses  | (8 495 718,95)         | (8 495 718,95)         | (7 509 257,18)         | (7 509 257,18)         |
| <b>TOTAL III</b>   | <b>19 516 644,04</b>   | <b>19 516 644,04</b>   | <b>4 133 795,45</b>    | <b>4 133 795,45</b>    |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>             |                        |                        |                        |                        |
| Charges constatées d'avance                                  | 8 862,21               | 8 862,21               | 17 244,29              | 17 244,29              |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices                   |                        |                        |                        |                        |
| Produits constatés d'avance                                  | (458,00)               | (458,00)               | (207,37)               | (207,37)               |
| <b>TOTAL IV</b>  | <b>8 404,21</b>        | <b>8 404,21</b>        | <b>17 036,92</b>       | <b>17 036,92</b>       |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                           | <b>298 604 377,44</b>  |                        | <b>230 814 523,97</b>  |                        |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>                         |                        | <b>310 358 068,86</b>  |                        | <b>242 680 414,32</b>  |

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)<sup>(1)</sup>

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice            | Situation<br>d'ouverture | Affectation<br>résultat 2014 | Autres<br>mouvements | Situation<br>au 31/12/2015 |
|--|--------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Capital</b>   | <b>107 862 640,00</b>    |                              | <b>29 755 800,00</b> | <b>137 618 440,00</b>      |
| Capital souscrit   | 107 862 640,00           |                              | 29 755 800,00        | 137 618 440,00             |
| Capital en cours de souscription   |                          |                              |                      |                            |
| <b>Primes d'émission</b>   | <b>124 345 706,61</b>    |                              | <b>35 497 504,83</b> | <b>159 843 211,44</b>      |
| Prime d'émission   | 157 871 835,45           |                              | 45 170 280,00        | 203 042 115,45             |
| Prime d'émission en cours de souscription                                  |                          |                              |                      |                            |
| Prélèvement sur prime d'émission   | (33 526 128,84)          |                              | (9 672 775,17)       | (43 198 904,01)            |
| Écarts sur remboursements de parts   |                          |                              |                      |                            |
| <b>Prime de fusion</b>   |                          |                              |                      |                            |
| Prime de fusion  |                          |                              |                      |                            |
| Prélèvement sur prime de fusion  |                          |                              |                      |                            |
| <b>Écart de réévaluation</b>   |                          |                              |                      |                            |
| Écart de réévaluation  |                          |                              |                      |                            |
| Amortissement prélevé sur écart de réévaluation                            |                          |                              |                      |                            |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif                               |                          |                              |                      |                            |
| <b>Réserves indisponibles</b>  |                          |                              |                      |                            |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>         |                          |                              |                      |                            |
| <b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>                       | <b>(3 000 904,79)</b>    |                              | <b>2 042 935,98</b>  | <b>(957 968,81)</b>        |
| <b>Réserves</b>  |                          |                              |                      |                            |
| Fonds de réinvestissement  |                          |                              |                      |                            |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>2 536 368,69</b>      | <b>(929 286,54)</b>          | <b>442 922,40</b>    | <b>2 050 004,55</b>        |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>(929 286,54)</b>      | <b>929 286,54</b>            | <b>50 690,26</b>     | <b>50 690,26</b>           |
| Résultat de l'exercice avant acomptes<br>et prélèvement fiscal obligatoire | 11 499 227,54            | (11 499 227,54)              | 14 167 327,06        | 14 167 327,06              |
| Acomptes sur distribution  | (12 402 088,63)          | 12 402 088,63                | (14 081 522,33)      | (14 081 522,33)            |
| Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte                            | (26 425,45)              | 26 425,45                    | (35 114,47)          | (35 114,47)                |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>230 814 523,97</b>    | <b>0,00</b>                  | <b>67 789 853,47</b> | <b>298 604 377,44</b>      |

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

| CHARGES  | 31/12/2015           | 31/12/2014           |
|--|----------------------|----------------------|
| CHARGES IMMOBILIÈRES   | 5 167 338,29         | 4 906 717,64         |
| <b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>               | <b>4 123 914,33</b>  | <b>3 711 095,22</b>  |
| <b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>                 | <b>30 158,96</b>     | <b>50 591,11</b>     |
| <b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>              | <b>188 121,91</b>    | <b>240 435,01</b>    |
| <b>Charges immobilières non récupérables</b>                     | <b>825 143,09</b>    | <b>904 596,30</b>    |
| Charges locatives non récupérables                               | 150 386,13           | 169 506,59           |
| Charges locatives sur locaux vacants                             | 289 204,66           | 271 018,14           |
| Autres charges immobilières non récupérables                     | 385 552,30           | 464 071,57           |
| CHARGES D'EXPLOITATION   | 11 944 727,41        | 5 912 277,99         |
| <b>Diverses charges d'exploitation</b>                           | <b>8 055 112,02</b>  | <b>4 948 886,05</b>  |
| Rémunération de la société de gestion                            | 1 448 677,28         | 1 313 090,01         |
| Honoraires   | 64 120,35            | 41 244,33            |
| Autres services extérieurs                                       | 46 088,63            | 59 140,31            |
| Impôts, taxes et versements assimilés                            | 2 863,66             | 18 018,90            |
| Autres charges   | 6 493 362,10         | 3 517 392,50         |
| <b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>               | <b>3 371 081,70</b>  | <b>435 385,81</b>    |
| <b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>                   | <b>518 533,69</b>    | <b>528 006,13</b>    |
| Provisions pour créances douteuses                               | 188 613,95           | 198 422,74           |
| Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état | 329 919,74           | 329 583,39           |
| Provisions pour risques et charges                               |                      |                      |
| CHARGES FINANCIÈRES  | 125,09               | 166,36               |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES  | 232,79               | 28,14                |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>17 112 423,58</b> | <b>10 819 190,13</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>                         | <b>14 167 327,06</b> | <b>11 499 227,54</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>31 279 750,64</b> | <b>22 318 417,67</b> |

| PRODUITS   | 31/12/2015           | 31/12/2014           |
|--|----------------------|----------------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE                               | 20 933 138,41        | 17 827 703,46        |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                        | <b>19 830 428,02</b> | <b>17 714 266,76</b> |
| Loyers   | 15 706 513,69        | 14 003 171,54        |
| Charges facturées  | 4 123 914,33         | 3 711 095,22         |
| <b>Produits des activités annexes</b>                            | <b>60 937,99</b>     | <b>113 436,70</b>    |
| <b>Revenus des titres immobilisés</b>                            | <b>1 041 772,40</b>  |                      |
| AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION                                   | 10 113 473,33        | 4 263 490,27         |
| <b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>                  | <b>3 158 900,70</b>  | <b>271 965,00</b>    |
| <b>Reprises de provisions d'exploitation</b>                     | <b>272 645,07</b>    | <b>418 764,80</b>    |
| Provisions pour créances douteuses                               | 84 523,16            | 178 329,79           |
| Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état | 188 121,91           | 240 435,01           |
| Provisions pour risques et charges                               |                      |                      |
| <b>Transfert de charges d'exploitation</b>                       | <b>6 681 927,56</b>  | <b>3 572 760,47</b>  |
| PRODUITS FINANCIERS  | 214 077,03           | 165 194,71           |
| <b>Produits financiers</b>                                       | <b>214 077,03</b>    | <b>165 194,71</b>    |
| <b>Reprises de provisions sur charges financières</b>            |                      |                      |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS   | 19 061,87            | 62 029,23            |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                    | <b>19 061,87</b>     | <b>62 029,23</b>     |
| <b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>             |                      |                      |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>31 279 750,64</b> | <b>22 318 417,67</b> |



Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) fixées par le Code monétaire et financier, par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

### Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les « Immobilisations locatives » représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les « Terrains et constructions » ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

### Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Multimmobilier 2 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés telles que des SCI.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

- soit des :
- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif .

### Titres, parts et créances rattachées à d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI, soit :

- des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

### Imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale, le cas échéant, la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2015, pour un montant total de 419 438 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 215 559 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquittée pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 203 879 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### **Valeur vénale des immeubles locatifs**

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefiel Expertise en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en oeuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à leur appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 303 469 918,30 euros.

### **Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

### **Plan d'entretien des immeubles locatifs**

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en oeuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

Cette méthode vise à répartir le montant prévisionnel sur 6 ans des travaux de grosses réparations en maintenant une provision au moins égale à 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à horizon de 6 ans

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 052 437,98 euros.

### **Amortissements et prélèvement sur prime d'émission et prime de fusion**

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans. Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

### **Provisions pour créances douteuses**

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

|  | Exercice 2015         |                       | Exercice 2014         |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Valeurs comptables    | Valeurs estimées      | Valeurs comptables    | Valeurs estimées      |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>                     |                       |                       |                       |                       |
| Bureaux  | 196 391 558,58        | 193 376 240,20        | 155 632 727,59        | 154 243 092,68        |
| Commerces  | 58 999 516,59         | 73 161 041,92         | 48 934 714,36         | 61 255 795,80         |
| Entrepôts  | 5 664 037,00          | 5 657 468,37          | 5 664 037,00          | 5 459 079,06          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>261 055 112,17</b> | <b>272 194 750,49</b> | <b>210 231 478,95</b> | <b>220 957 967,54</b> |
| <b>Immobilisations en cours</b>                                |                       |                       |                       |                       |
| Bureaux  | 4 099 305,00          | 3 852 000,00          | 6 585 506,80          | 7 300 000,00          |
| Commerces  |                       |                       |                       |                       |
| Entrepôts  |                       |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4 099 305,00</b>   | <b>3 852 000,00</b>   | <b>6 585 506,80</b>   | <b>7 300 000,00</b>   |
| <b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b> |                       |                       |                       |                       |
|  | 14 977 350,00         | 14 786 270,12         | 10 757 346,00         | 10 271 614,41         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>280 131 767,17</b> | <b>290 833 020,61</b> | <b>227 574 331,75</b> | <b>238 529 581,95</b> |

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Terrains et constructions</b>  |                       |
| Solde des terrains et constructions au 31/12/2014                           | 209 421 534,04        |
| <b>Acquisitions</b>   | <b>56 678 447,84</b>  |
| PANTIN - Step Up - 7 rue du Débarcadère                                     | 6 595 854,14          |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt                            | 8 044 500,00          |
| CHARENTON-LE-PONT - 18 avenue Winston Churchill                             | 12 899 067,60         |
| PARIS - 253/255 rue Marcadet  | 4 000 000,00          |
| NEUILLY-SUR-SEINE - 113 avenue Charles de Gaulle                            | 6 600 000,00          |
| NICE - 400 Promenade des Anglais  | 11 772 026,10         |
| SAINT-HERBLAIN - 1 rue Benjamin Franklin                                    | 6 767 000,00          |
| <b>Cessions</b>   | <b>(6 140 461,74)</b> |
| PARIS - 8/10 rue du Renard  | (3 177 975,00)        |
| BOULOGNE-BILLANCOURT - 112 avenue Jean-Baptiste Clément                     | (2 428 817,74)        |
| MONTROUGE - 14/16 boulevard du Général de Gaulle                            | (533 669,00)          |
| <b>Travaux de restructuration</b>   |                       |
| Acquisitions de climatisation   | 129 735,12            |
| Renouvellements de climatisations existantes                                | 442 620,45            |
| Sorties de climatisations (renouvellements)                                 | (442 620,45)          |
| Autres variations   | (69 990,00)           |
| <b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2015</b>                    | <b>260 019 265,26</b> |
| <b>Agencements, aménagements, installations</b>                             |                       |
| Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014            | 2 892 423,79          |
| Nouveaux agencements  | 748 034,91            |
| Agencements, aménagements et installations en cours                         | 54 934,71             |
| Cessions d'agencements de l'exercice  | (87 468,44)           |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés                   | (363 470,31)          |
| <b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015</b>     | <b>3 244 454,66</b>   |
| <b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>          |                       |
| Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014                      | (2 082 478,88)        |
| Dotations de l'exercice   | (126 128,87)          |
| Reprises de l'exercice  |                       |
| <b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015</b>               | <b>(2 208 607,75)</b> |
| <b>Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015</b> | <b>1 035 846,91</b>   |

## ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

### Immobilisations en cours

|   |                |                       |
|---|----------------|-----------------------|
| <b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014</b> |                | <b>6 585 506,80</b>   |
| <b>Acquisitions de VEFA</b>                             |                | <b>4 094 557,50</b>   |
| TOULOUSE - 8/10 Rue des Petits Ponts                    | 4 018 980,00   |                       |
| PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton                     | 75 577,50      |                       |
| <b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>              |                | <b>(6 580 759,30)</b> |
| PANTIN - Step Up - 7 Rue Du Débarcadère                 | (6 580 759,30) |                       |
| <b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015</b> |                | <b>4 099 305,00</b>   |

### Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

|  |              |                      |
|--|--------------|----------------------|
| <b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31-12-2014</b> |              | <b>10 757 346,00</b> |
| <b>Acquisitions</b>  |              | <b>4 220 004,00</b>  |
| SCI LF JAZZ  | (6 336,00)   |                      |
| SCI LF MULTI BBQ   | 1 279 640,00 |                      |
| SCI LF PRISME  | 2 946 700,00 |                      |
| <b>Cessions</b>  |              |                      |
| <b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31-12-2015</b> |              | <b>14 977 350,00</b> |

### Immobilisations financières

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Solde des dépôts versés au 31/12/2014</b>   |  | <b>41 747,87</b> |
| Fonds de roulement versés aux syndicats        |  | 2 126,97         |
| Fonds de roulement restitués par les syndicats |  | 5 048,83         |
| <b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>   |  | <b>38 826,01</b> |

## ● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

|                  | % de détention |
|------------------|----------------|
| SCI LF MULTI BBQ | 9,00 %         |
| SCI LF JAZZ      | 9,00 %         |
| SCI LF OFFENBACH | 4,36 %         |
| SCI LF PANSIDE   | 9,00 %         |
| SCI LF PRISME    | 9,00 %         |

## ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

|  | Durée | Montant au 31/12/2014 | Compte à compte 2015* | Dotations 2015 | Montant au 31/12/2015 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Agencements, aménagements, installations | 5 ans | 2 082 478,88          | (86 052,13)           | 212 181,00     | 2 208 607,75          |

\* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

## ● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

|   | Montant net 31/12/2014 | Augmentation 2015   | Compte à compte 2015 | Dotations 2015        | Montant net au 31/12/2015 |
|---|------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Frais d'acquisition des immobilisations |                        | 3 158 900,70        |                      | (3 158 900,70)        |                           |
| <b>TOTAL</b>                            |                        | <b>3 158 900,70</b> |                      | <b>(3 158 900,70)</b> |                           |

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

|                          | Montant au 31/12/2014 | Dotations 2015    | Provisions utilisées ou reprises | Montant au 31/12/2015 |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Pour grosses réparations | 910 640,15            | 329 919,74        | 188 121,91                       | 1 052 437,98          |
| Pour risques et charges  |                       |                   |                                  |                       |
| Pour créances douteuses  | 412 055,50            | 188 613,95        | 84 523,16                        | 516 146,29            |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1 322 695,65</b>   | <b>518 533,69</b> | <b>272 645,07</b>                | <b>1 568 584,27</b>   |

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

|   |                      |
|---|----------------------|
| Résultat 2014   | 11 499 227,54        |
| Report à nouveau 2014                                 | 2 536 368,69         |
| <b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>                             | <b>14 035 596,23</b> |
| Distribution 2014                                     | 12 428 514,08        |
| Reconstitution du report à nouveau*                   | 442 922,40           |
| <b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b> | <b>2 050 004,55</b>  |

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 101 026,96        |
| Locataires et comptes rattachés     | 39 825,06         |
| Autres dettes d'exploitation        | 733 368,01        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>874 220,03</b> |

### Produits à recevoir

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Locataires factures à établir  | 158 989,18        |
| Autres créances d'exploitation | 473 133,32        |
| Intérêts courus à recevoir     | 55 889,53         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>688 012,03</b> |

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Locataires                      | 674 001,60          |
| Locataires : factures à établir | 158 989,18          |
| Locataires : créances douteuses | 906 808,79          |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 739 799,57</b> |

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Jetons de présence | 10 000,00        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>10 000,00</b> |

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Apurement comptes fournisseurs | 209,65        |
| Rompus                         | 23,14         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>232,79</b> |

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Dégrèvements d'impôts                | 17 769,94        |
| Soldes locataires passés en produits | 1 065,52         |
| Rompus                               | 144,54           |
| Indemnités d'assurance               | 81,87            |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>19 061,87</b> |

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

|  |              |
|--|--------------|
| Cautions bancaires reçues des locataires   | 1 457 097,34 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs |              |

## ● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

### Promesses d'acquisitions

| Société          | Adresse                              | Nature  | Date     | Prix (Euros) |
|------------------|--------------------------------------|---------|----------|--------------|
| SCI LF Offenbach | S 68, 20457 Hamburg Am Santor Kai 68 | Bureaux | 09/11/15 | 928 680,00   |

### Promesses de vente

| Société | Adresse                                       | Nature  | Date     | Prix (Euros) |
|---------|---|---------|----------|--------------|
| SCPI    | 30 Rue Paul Langevin<br>13290 AIX-EN-PROVENCE | Bureaux | 08/12/15 | 2 000 000,00 |



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI

|   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2015 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2014 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bureaux</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 400 Promenade des Anglais<br>06000 NICE   | 01/10/15                       | 30             | 3 173,10                  | 11 772 026,10                                |                                      | 11 772 026,10                        |                               |
| Parc du Golf - Bât. 1<br>350 rue Gautier de la Lauzière<br>13100 AIX-EN-PROVENCE                | 20/06/94                       | 100            | 1 012,27                  | 1 091 534,96                                 | 190 598,00                           | 1 282 132,96                         | 1 268 082,26                  |
| 30 rue Paul Langevin<br>13100 AIX-EN-PROVENCE   | 10/06/93                       | 100            | 1 958,59                  | 2 241 457,90                                 |                                      | 2 241 457,90                         | 2 241 457,90                  |
| Haut Lévêque - Bât. 31<br>26 ter avenue Léonard de Vinci<br>33600 PESSAC                        | 17/12/07                       | 100            | 1 180,32                  | 2 072 390,00                                 |                                      | 2 072 390,00                         | 2 072 390,00                  |
| Axis Park - Bât. D4<br>Avenue de Pythagore<br>33700 MERIGNAC                                    | 09/02/05                       | 100            | 851,28                    | 1 115 802,00                                 |                                      | 1 115 802,00                         | 1 115 802,00                  |
| Parc Club Millénaire - Bât. 31<br>1025 rue Henri Becquerel<br>34000 MONTPELLIER                 | 20/06/94                       | 100            | 695,04                    | 873 075,52                                   |                                      | 873 075,52                           | 873 075,52                    |
| Latitude<br>770 avenue Alfred Sauvy<br>34470 PEROLS   | 03/08/12                       | 100            | 5 472,16                  | 10 413 000,00                                | 1 276,06                             | 10 414 276,06                        | 10 414 276,06                 |
| Nouvelle Vague<br>3 à 9 mail Pablo Picasso<br>44000 NANTES                                      | 05/10/12                       | 30             | 2 826,46                  | 6 886 660,00                                 | 108 780,10                           | 6 995 440,10                         | 6 886 660,00                  |
| Europarc Chantrerie 10<br>10 rue Edouard Nignon<br>44000 NANTES                                 | 18/03/08                       | 100            | 1 198,01                  | 2 066 141,00                                 | 90,96                                | 2 066 231,96                         | 2 070 691,96                  |
| Centre d'affaires Atalante 1<br>6 rue Mickael Faraday<br>44800 SAINT-HERBLAIN                   | 19/07/01                       | 50             | 1 892,64                  | 2 241 000,55                                 | 17 943,56                            | 2 258 944,11                         | 2 278 069,30                  |
| LE FRANKLIN<br>1 rue Benjamin Franklin<br>44816 SAINT-HERBLAIN                                  | 18/12/15                       | 100            | 3 538,90                  | 6 767 000,00                                 |                                      | 6 767 000,00                         |                               |
| Pôle Techno du Brabois -<br>Bât. B8<br>18 allée la Forêt de la reine<br>54600 VILLERS-LES-NANCY | 12/10/93                       | 100            | 997,86                    | 1 057 843,73                                 | 3 697,49                             | 1 061 541,22                         | 1 074 508,55                  |
| World Trade Center - Tour A<br>2 rue Augustin Fresnel<br>57070 METZ                             | 28/10/93                       | 100            | 1 180,00                  | 1 457 205,47                                 | 95 233,17                            | 1 552 438,64                         | 1 525 410,22                  |
| Quartier Pilaterie - Bat. B2<br>12 rue Harald Stambach<br>59290 WASQUEHAL                       | 29/02/08                       | 24             | 224,47                    | 430 840,57                                   |                                      | 430 840,57                           | 430 840,57                    |
| Quartier Pilaterie - Bat. 1<br>16 rue Harald Stambach<br>59290 WASQUEHAL                        | 29/02/08                       | 24             | 785,76                    | 1 516 402,31                                 | 10,33                                | 1 516 412,64                         | 1 517 312,18                  |
| Quartier Pilaterie<br>14 rue Harald Stambach<br>59290 WASQUEHAL                                 | 29/02/08                       | 24             | 351,60                    | 582 021,12                                   |                                      | 582 021,12                           | 585 189,32                    |
| Atrium Part Dieu<br>107/109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON                                | 13/11/07                       | 5              | 840,61                    | 3 338 825,00                                 | 35 171,83                            | 3 373 996,83                         | 3 344 032,19                  |
| Europarc du Chêne<br>5 rue Pascal<br>69500 BRON   | 04/07/95                       | 100            | 773,00                    | 873 045,03                                   |                                      | 873 045,03                           | 873 045,03                    |
| 8/10 rue de Renard<br>75004 PARIS   | 30/07/08                       | 7,50           |                           |  |                                      |                                      | 3 177 975,00                  |
| Héron Building - RDC<br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS                                       | 01/07/99                       | 100            | 54,25                     | 186 597,60                                   | 1 475,41                             | 188 073,01                           | 186 597,60                    |

|   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2015 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2014 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Héron Building - 12 <sup>ème</sup> étage<br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS       | 15/12/93                       | 25             | 335,00                    | 1 372 041,16                                 | 91 858,47                            | 1 463 899,63                         | 1 382 275,90                  |
| 199 rue Championnet<br>75018 PARIS  | 22/11/94                       | 67             | 1 547,70                  | 7 566 994,25                                 | 700 488,46                           | 8 267 482,71                         | 8 267 482,71                  |
| Parc de la Vatine<br>14 rue Andreï Sakharov<br>76130 MONT-SAINT-AIGNAN              | 30/09/93                       | 100            | 1 620,00                  | 2 107 881,17                                 | 69,92                                | 2 107 951,09                         | 2 116 647,17                  |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VELIZY-VILLACOUBLAY | 03/04/95                       | 67             | 1 345,29                  | 3 214 678,71                                 | 120 572,41                           | 3 335 251,12                         | 3 214 678,71                  |
| Titan - Parc Ariane 2<br>14 boulevard des Chênes<br>78280 GUYANCOURT                | 21/10/94                       | 100            | 868,00                    | 1 784 720,64                                 | 144 986,30                           | 1 929 706,94                         | 1 784 720,64                  |
| Burospace - Bât. 19/10<br>Chemin de Gisy<br>91570 BIEVRES                           | 09/08/95                       | 100            | 1 409,00                  | 1 862 926,99                                 | 155 999,40                           | 2 018 926,39                         | 2 018 926,39                  |
| Les Conquérants<br>8/10 avenue des Tropiques<br>91940 LES ULIS                      | 20/05/94                       | 33             | 1 187,96                  | 1 911 710,68                                 | 7 846,47                             | 1 919 557,15                         | 1 927 991,91                  |
| Le Carillon<br>5/6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE                    | 07/09/07                       | 2,50           | 442,90                    | 3 300 000,00                                 | 72 037,98                            | 3 372 037,98                         | 3 368 767,74                  |
| 235 rue du Jour se lève<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                               | 16/12/94                       | 100            | 1 067,00                  | 5 916 999,29                                 |                                      | 5 916 999,29                         | 5 916 999,29                  |
| 235 rue du Jour se lève<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                               | 04/11/94                       | 100            | 1 072,00                  | 5 920 821,22                                 |                                      | 5 920 821,22                         | 5 920 821,22                  |
| 112 av. Jean-Baptiste Clément<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                         | 28/09/94                       | 100            |                           |  |                                      |                                      | 2 498 807,72                  |
| 16/18/20 rue Barbès<br>92120 MONTRouGE  | 18/10/11                       | 7              | 1 091,93                  | 6 650 000,00                                 |                                      | 6 650 000,00                         | 6 650 000,00                  |
| 2 rue Maurice Mallet<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX                                   | 22/12/11                       | 28             | 1 261,51                  | 7 327 600,00                                 |                                      | 7 327 600,00                         | 7 327 600,00                  |
| Le Kubik<br>9 allée des Barbanniers<br>92230 GENNEVILLIERS                          | 30/09/93                       | 40             | 1 560,00                  | 3 892 844,10                                 | 1 538 324,78                         | 5 431 168,88                         | 5 469 864,85                  |
| Axe Défense<br>49/51 rue Louis Blanc<br>92400 COURBEVOIE                            | 24/10/05                       | 10             | 848,68                    | 3 806 100,00                                 | 95 376,84                            | 3 901 476,84                         | 3 902 116,54                  |
| Front Office<br>12 à 16 Rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE             | 06/07/15                       | 7,50           | 1 760,55                  | 8 044 500,00                                 |                                      | 8 044 500,00                         |                               |
| Bâtiment A<br>250 avenue des Grésillons<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE                 | 23/02/95                       | 50             | 1 851,78                  | 1 847 453,42                                 | 160 827,67                           | 2 008 281,09                         | 2 039 759,59                  |
| Tour Aviso<br>49/51 Quai de Dion Bouton<br>92800 PUTEAUX                            | 30/09/14                       | 15             | 1 627,65                  | 13 051 080,00                                |                                      | 13 051 080,00                        | 13 051 080,00                 |
| Le Stratège<br>172/174 rue de la République<br>92800 PUTEAUX                        | 27/09/11                       | 30             | 1 578,99                  | 7 135 758,16                                 |                                      | 7 135 758,16                         | 7 135 758,16                  |
| Axialys 1 et 2<br>276 (Ax1) - 274 (Ax2) av. du Pdt Wilson<br>93200 SAINT-DENIS      | 22/12/10                       | 5              | 1 216,20                  | 6 000 000,00                                 |                                      | 6 000 000,00                         | 6 000 000,00                  |
| Le Kappa<br>48 rue Albert Dhalenne<br>93400 SAINT-OUEN                              | 25/07/13                       | 10             | 1 592,80                  | 8 766 807,50                                 |                                      | 8 766 807,50                         | 8 766 807,50                  |
| 108 avenue Gabriel Peri<br>93400 SAINT-OUEN   | 31/08/95                       | 100            | 1 211,00                  | 2 341 763,71                                 | 359 418,68                           | 2 701 182,39                         | 2 701 792,56                  |
| Step Up<br>7 rue du Débarcadère<br>93500 PANTIN                                     | 18/07/13                       | 10             | 1 456,28                  | 6 595 854,14                                 |                                      | 6 595 854,14                         |                               |
| 57 rue Auguste Perret<br>94000 CRETEIL  | 30/09/93                       | 100            | 1 074,38                  | 1 679 073,48                                 | 262 262,56                           | 1 941 336,04                         | 1 986 746,68                  |
| Le Chanzy<br>18 avenue Winston Churchill<br>94220 CHARENTON-LE-PONT                 | 03/09/15                       | 60             | 2 722,44                  | 12 899 067,60                                |                                      | 12 899 067,60                        |                               |
| Le Confluent<br>4 rue Eugène Renault<br>94700 MAISONS-ALFORT                        | 15/06/10                       | 25             | 2 136,22                  | 10 247 666,65                                |                                      | 10 247 666,65                        | 10 247 666,65                 |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>  |                                |                | <b>62 891,57</b>          | <b>192 227 211,73</b>                        | <b>4 164 346,85</b>                  | <b>196 391 558,58</b>                | <b>155 632 727,59</b>         |

|  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2015 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2014 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commerces</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 31 rue de la République<br>03630 DESERTINES                              | 27/12/11                       | 100            | 2 792,00                  | 2 920 831,95                                 |                                      | 2 920 831,95                         | 2 920 831,95                  |
| Allée Hélène Boucher<br>06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE                       | 23/11/05                       | 100            | 590,10                    | 1 202 000,00                                 |                                      | 1 202 000,00                         | 1 202 000,00                  |
| Galerie du Gray d'Albion<br>17 boulevard de la Croisette<br>06400 CANNES | 24/06/94                       | 100            | 340,00                    | 1 527 228,16                                 |                                      | 1 527 228,16                         | 1 527 228,16                  |
| 43 Route Nationale<br>08110 BLAGNY                                       | 27/12/11                       | 100            | 3 080,00                  | 3 527 919,96                                 |                                      | 3 527 919,96                         | 3 527 919,96                  |
| 93 av. du Général de Gaulle<br>18200 SAINT-AMAND-MONTROND                | 27/12/11                       | 100            | 5 561,00                  | 6 257 481,95                                 |                                      | 6 257 481,95                         | 6 257 481,95                  |
| RN7 - Cosne Sud<br>58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE                           | 27/12/11                       | 100            | 6 258,00                  | 5 207 424,85                                 |                                      | 5 207 424,85                         | 5 207 424,85                  |
| Rue Pierre et Marie Curie<br>60000 BEAUVAIS                              | 28/06/13                       | 100            | 5 679,00                  | 9 766 583,00                                 |                                      | 9 766 583,00                         | 9 766 583,00                  |
| Rue des Aulnes<br>60390 AUNEUIL  | 27/12/11                       | 100            | 3 154,00                  | 3 236 333,93                                 |                                      | 3 236 333,93                         | 3 236 333,93                  |
| 61 rue de Rennes<br>75006 PARIS  | 26/12/96                       | 100            | 254,80                    | 1 625 563,87                                 |                                      | 1 625 563,87                         | 1 625 563,87                  |
| 41 rue de Lille<br>75007 PARIS   | 13/11/00                       | 100            | 365,50                    | 2 084 864,63                                 |                                      | 2 084 864,63                         | 2 084 864,63                  |
| 2 rue des Saussaies<br>75008 PARIS                                       | 23/12/93                       | 100            | 332,61                    | 1 613 672,85                                 |                                      | 1 613 672,85                         | 1 613 672,85                  |
| 253/255 rue Marcadet<br>75018 PARIS                                      | 30/09/15                       | 100            | 458,20                    | 4 000 000,00                                 |                                      | 4 000 000,00                         |                               |
| 20 rue Marceline Leloup<br>77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE                       | 26/07/07                       | 100            | 53,85                     | 150 843,00                                   |                                      | 150 843,00                           | 150 843,00                    |
| La Meilleraye<br>59 à 63 bd de la Meilleraye<br>79200 PARTHENAY          | 26/07/07                       | 100            | 783,40                    | 1 298 707,00                                 |                                      | 1 298 707,00                         | 1 298 707,00                  |
| Rue des 44 arpents<br>91100 VILLABE                                      | 02/03/10                       | 14             | 2 304,09                  | 3 610 065,62                                 |                                      | 3 610 065,62                         | 3 610 065,62                  |
| Rue des 44 arpents<br>91100 VILLABE                                      | 02/03/10                       | 14             | 1 116,40                  | 1 134 575,82                                 |                                      | 1 134 575,82                         | 1 134 575,82                  |
| 20 Grand Rue Charles de Gaulle<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE               | 26/07/07                       | 100            | 208,05                    | 521 698,00                                   |                                      | 521 698,00                           | 521 698,00                    |
| 14-16 bd Charles de Gaulle<br>92120 MONTRouGE                            | 26/07/07                       | 100            |                           |  |                                      |                                      | 535 197,77                    |
| 113 avenue Charles de Gaulle<br>92200 NEUILLY-SUR-SEINE                  | 30/09/15                       | 100            | 804,70                    | 6 600 000,00                                 |                                      | 6 600 000,00                         |                               |
| 69 avenue Marceau<br>92400 COURBEVOIE                                    | 26/07/07                       | 100            | 270,00                    | 1 174 895,00                                 |                                      | 1 174 895,00                         | 1 174 895,00                  |
| 60 avenue M <sup>al</sup> de Lattre<br>94410 SAINT-MAURICE               | 26/07/07                       | 100            | 235,35                    | 1 538 827,00                                 |                                      | 1 538 827,00                         | 1 538 827,00                  |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>   |                                |                | <b>34 641,05</b>          | <b>58 999 516,59</b>                         |                                      | <b>58 999 516,59</b>                 | <b>48 934 714,36</b>          |
| <b>Entrepôt</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Rue des Roseaux<br>57155 MARLY   | 01/03/13                       | 100            | 4 709,62                  | 5 664 037,00                                 |                                      | 5 664 037,00                         | 5 664 037,00                  |
| <b>TOTAL ENTREPÔT</b>  |                                |                | <b>4 709,62</b>           | <b>5 664 037,00</b>                          |                                      | <b>5 664 037,00</b>                  | <b>5 664 037,00</b>           |
| <b>Immobilisations en cours</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Elypsis<br>8/10 rue des 36 Ponts<br>31400 TOULOUSE                       | 28/07/15                       | 30             | 1 273,50                  | 4 018 980,00                                 |                                      | 4 018 980,00                         |                               |
| Tour Aviso<br>49/51 quai de Dion Bouton<br>92800 PUTEAUX                 | 30/09/14                       | 15             |                           | 80 325,00                                    |                                      | 80 325,00                            | 4 747,50                      |
| Step up<br>7 rue du Débarcadère<br>93500 PANTIN                          | 18/07/13                       | 10             |                           |  |                                      |                                      | 6 580 759,30                  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>                                    |                                |                | <b>1 273,50</b>           | <b>4 099 305,00</b>                          |                                      | <b>4 099 305,00</b>                  | <b>6 585 506,80</b>           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   |                                |                | <b>103 515,74</b>         | <b>260 990 070,32</b>                        | <b>4 164 346,85</b>                  | <b>265 154 417,17</b>                | <b>216 816 985,75</b>         |

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R-214-150 du Code monétaire et financier.

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

|   | Date d'acquisition | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2015 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2014 |
|---|--------------------|----------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Bureaux</b>  |                    |                |                           |                                  |                                      |                                      |                       |
| Le Prisme<br>146 bis/148/150/152<br>route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                   | 19/02/15           | 100            | 10 359,00                 | 70 417 191,16                    |                                      | 70 417 191,16                        |                       |
| <b>TOTAL SCI LF PRISME</b>  |                    |                | <b>10 359,00</b>          | <b>70 417 191,16</b>             |                                      | <b>70 417 191,16</b>                 |                       |
| Le Jazz<br>Lot A - Îlot B2<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  | 30/12/14           | 100            | 7 529,00                  | 70 741 684,96                    |                                      | 70 741 684,96                        | 71 204 247,50         |
| <b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>  |                    |                | <b>7 529,00</b>           | <b>70 741 684,96</b>             |                                      | <b>70 741 684,96</b>                 | <b>71 204 247,50</b>  |
| Panorama Seine et Dockside<br>247 quai Bataille de<br>Stalingrad (Pano.)<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30/12/14           | 100            | 10 021,00                 | 86 451 629,08                    |                                      | 86 451 629,08                        | 87 059 946,28         |
| <b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>   |                    |                | <b>10 021,00</b>          | <b>86 451 629,08</b>             |                                      | <b>86 451 629,08</b>                 | <b>87 059 946,28</b>  |
| Offenbach<br>Hafeninsel 9<br>63067 OFFENBACH AM MAIN  | 17/02/15           | 100            | 6 100,00                  | 21 040 306,98                    |                                      | 21 040 306,98                        |                       |
| Laimer Atrium<br>D-80867 MUNICH   | 31/07/15           | 100            | 13 918,22                 | 43 571 218,18                    |                                      | 43 571 218,18                        |                       |
| Dusseldorf E 65<br>Elisabeth Strasse 65<br>D 40217 DUSSELDORF   | 30/10/15           | 100            | 8 695,00                  | 36 760 222,95                    |                                      | 36 760 222,95                        |                       |
| <b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>   |                    |                | <b>28 713,22</b>          | <b>101 371 748,11</b>            |                                      | <b>101 371 748,11</b>                |                       |
| <b>Commerces</b>  |                    |                |                           |                                  |                                      |                                      |                       |
| Buffalo Lyon Beynost<br>C. C <sup>iel</sup> Beynost 2<br>01700 BEYNOST                                | 18/02/15           | 100            | 515,70                    | 3 119 047,60                     |                                      | 3 119 047,60                         |                       |
| Buffalo Arles<br>Avenue des Arches Fourchon<br>13200 ARLES  | 18/02/15           | 100            | 630,00                    | 1 845 220,67                     |                                      | 1 845 220,67                         |                       |
| Buffalo Morlaix Saint-Martin<br>Le Grand Launay<br>29600 SAINT-MARTIN-<br>DES-CHAMPS                  | 18/02/15           | 100            | 574,20                    | 2 161 051,94                     |                                      | 2 161 051,94                         |                       |
| Buffalo Lormont<br>Carrefour des 4 Pavillons<br>33310 LORMONT   | 18/02/15           | 100            | 483,30                    | 2 312 209,05                     |                                      | 2 312 209,05                         |                       |
| Buffalo Nantes Orvault<br>180 route de la Vanne<br>44700 ORVAULT                                      | 18/02/15           | 100            | 483,30                    | 2 084 972,91                     |                                      | 2 084 972,91                         |                       |
| Buffalo Cherbourg<br>La Glacerie<br>Parc d'Activité des Marettes<br>50470 LA GLACERIE                 | 18/02/15           | 100            | 705,00                    | 2 222 618,97                     |                                      | 2 222 618,97                         |                       |
| Buffalo Reims Neuville<br>Rue Adolphe Laberte<br>51100 REIMS  | 18/02/15           | 100            | 542,70                    | 1 889 895,12                     |                                      | 1 889 895,12                         |                       |
| Buffalo Metz Borny<br>16 rue Jules Michelet<br>57070 METZ   | 18/02/15           | 100            | 470,70                    | 2 036 922,94                     |                                      | 2 036 922,94                         |                       |
| Buffalo Lille Lezennes<br>Rue Chanzy<br>59260 LEZENNES  | 18/02/15           | 100            | 634,50                    | 2 707 620,00                     |                                      | 2 707 620,00                         |                       |
| Buffalo Perpignan<br>Route d'Espagne<br>66100 PERPIGNAN   | 18/02/15           | 100            | 494,10                    | 2 507 411,93                     |                                      | 2 507 411,93                         |                       |
| Buffalo Brétigny-sur-Orge<br>Z.A.C Maison Neuve<br>91220 BRETIGNY-SUR-ORGE                            | 18/02/15           | 100            | 634,50                    | 2 711 624,16                     |                                      | 2 711 624,16                         |                       |
| Buffalo Cormeilles-en-Parisis<br>Rue Alphonse Beau Rochas<br>95240 CORMEILLES-<br>EN-PARISIS          | 18/02/15           | 100            | 574,20                    | 2 116 005,12                     |                                      | 2 116 005,12                         |                       |
| Buffalo L'Isle Adam<br>4 boulevard du Tilsit<br>95290 L'ISLE ADAM                                     | 18/02/15           | 100            | 643,50                    | 2 209 101,89                     |                                      | 2 209 101,89                         |                       |
| <b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>   |                    |                | <b>7 385,70</b>           | <b>29 923 702,30</b>             |                                      | <b>29 923 702,30</b>                 |                       |
| <b>TOTAL SCI</b>  |                    |                | <b>64 007,92</b>          | <b>358 905 955,61</b>            |                                      | <b>358 905 955,61</b>                | <b>158 264 193,78</b> |

**Exercice clos le 31 décembre 2015**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multimmobilier 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman et Wakefield Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**● Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

**● Justification de nos appréciations**

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

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

**● Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

**Jean-Pierre VERCAMER**  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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 avisé 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 certaines 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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

### ● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;

- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

### ● Convention conclue avec la société de gestion

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

La convention du 30 décembre 2009 modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012 fixe les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;

- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.  
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
  - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT

- lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- de des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- de gestion de la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- de visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2015 :

| CONVENTIONS  | Modalités financières  | La Française REM<br>(en euros) | Nexity PM<br>(en euros) |
|--|--|--------------------------------|-------------------------|
| Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges.                   | Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redevances 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> , pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction.<br>Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable. |                                | 55 090,76               |
| Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage-ouvrage.           | Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage: Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.                     |                                | 6 512,30                |
| Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble. | Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.  | 1 500,00                       |                         |
| Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux.                    | Réglementation sur amiante: 200 € HT par immeuble.   |                                | 6 045,00                |
| Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes                                       | Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.  | 7 817,00                       | 1 724,98                |

| CONVENTIONS   | Modalités financières   | La Française REM<br>(en euros) | Nexity PM<br>(en euros) |
|---|---|--------------------------------|-------------------------|
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations. | Honoraires fixés à :<br>. 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;<br>. 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;<br>. forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;<br>. 10 à 15 % HT du montant de la relocation. | 7 291,26                       | 4 500,00                |

● **Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :**

**1) Commission de gestion :**

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 1 448 677,28 euros HT.

**2) Commission de souscription :**

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 6 405 488,64 euros HT.

**3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :**

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 128 337,50 euros HT.

Aucun montant de commission d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

**4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

Elle correspond à un montant de 3% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 34 417,97 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.



# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)