

# RAPPORT ANNUEL

# 2016

**MULTIMOBILIER 2**



**LA FRANÇAISE**

# Multimmobilier 2

---

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2017

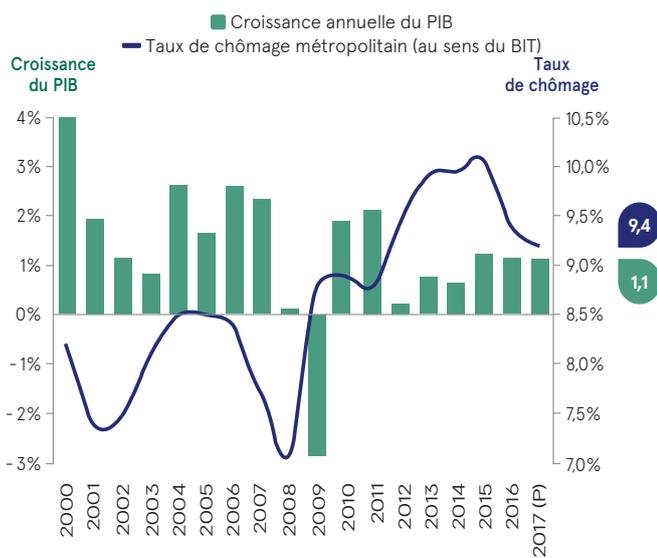
<b>1</b>	Conjoncture .....	<b>2</b>
<b>2</b>	Organes de direction et de contrôle .....	<b>5</b>
<b>3</b>	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 .....	<b>6</b>
<b>4</b>	Gouvernance et contrôle interne .....	<b>18</b>
<b>5</b>	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	<b>20</b>
<b>6</b>	Rapport du conseil de surveillance .....	<b>23</b>
<b>7</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire .....	<b>25</b>
<b>8</b>	Comptes au 31 décembre 2016 .....	<b>28</b>
<b>9</b>	Annexe .....	<b>31</b>
<b>10</b>	Composition du patrimoine .....	<b>37</b>
<b>11</b>	Rapports du commissaire aux comptes .....	<b>42</b>



## L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et atteint 1,1 % sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup> trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4<sup>e</sup> trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fond d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

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



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017.

## L'immobilier d'entreprise en 2016

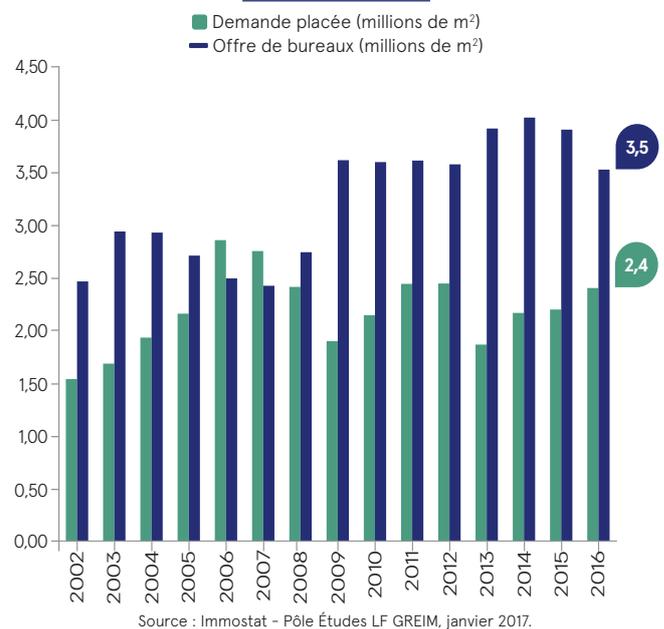
### Le marché locatif des bureaux

#### Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m<sup>2</sup>, en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée au premier trimestre 2017 et atteint désormais 3,4 millions m<sup>2</sup>, pour un taux de vacance de 6,2 %. Elle a diminué de 10 % sur les douze derniers mois, mais de manière géographiquement hétérogène. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne de long terme sur l'ensemble des zones, à l'exception de Paris intra-muros, où le taux de vacance atteint 3,5 %. De même, l'offre

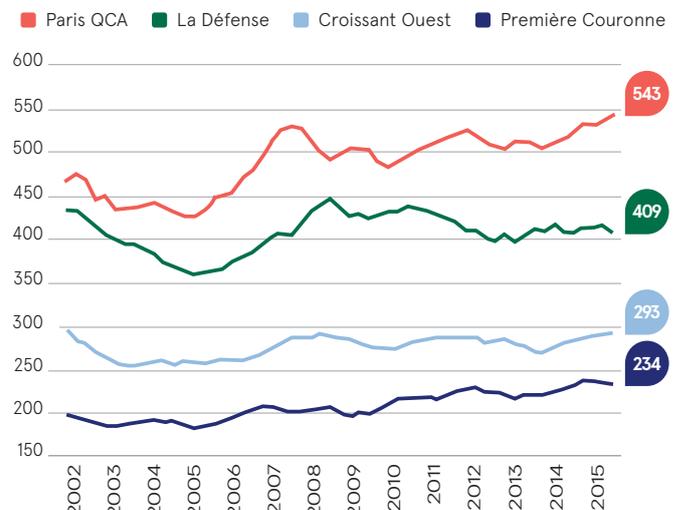
neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime\* » se stabilisent dans la capitale au 4<sup>e</sup> trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2<sup>e</sup> couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2<sup>de</sup> main se replient de manière plus significative. En outre, les mesures d'accompagnement sont restées élevées et devraient lentement fléchir courant 2017. Les revenus locatifs pourraient ainsi progressivement se stabiliser sur le patrimoine des SCPI.

### ● Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

### ● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2<sup>de</sup> main) - €/m²/an



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

\* 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.

## Le marché locatif des commerces

Après avoir augmenté en début d'année, de +8 % sur les Champs-Élysées, les loyers des commerces « prime » de pieds d'immeuble sont restés globalement stables au 2<sup>e</sup> semestre 2016. Quelques rues très fréquentées proposent toujours de fortes perspectives de progression, mais elles sont peu nombreuses et très centralisées. Les zones plus secondaires enregistrent toujours des renégociations de la part des enseignes et des baisses de revenus locatifs. Le constat est similaire sur les centres commerciaux, qui subissent, pour les moins dominants d'entre eux, un recul de leur fréquentation et de leurs loyers. Les retail parks attirent en effet des enseignes, traditionnellement représentées dans les centres commerciaux, pour des niveaux de loyers moindres. Ces tendances devraient perdurer dans les prochains mois.

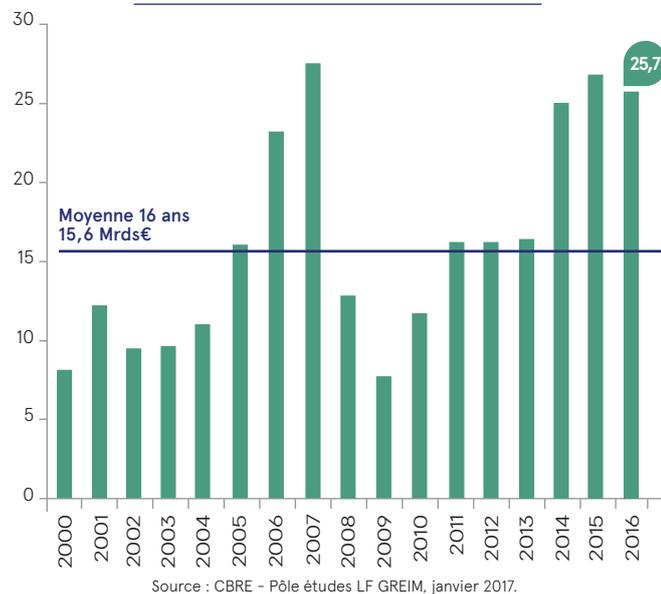
## Le marché de l'investissement

### Des taux de rendement toujours sous pression

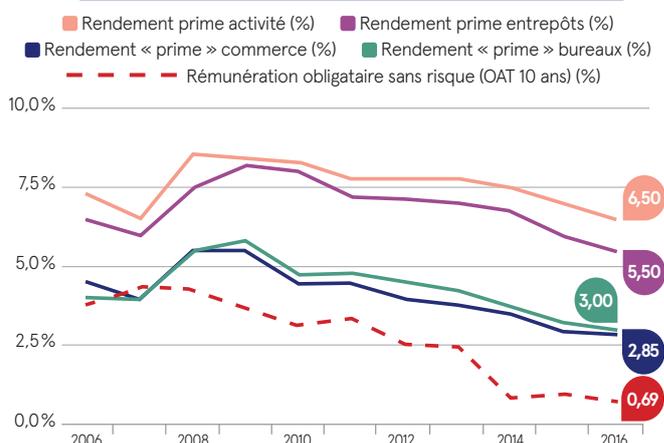
En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2<sup>e</sup> semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France, et plus spécifiquement sur la région parisienne, face aux incertitudes issues du Brexit. L'Île-de-France concentre, comme à l'accoutumée, plus des deux tiers des engagements et recense quatre transactions d'un montant supérieur à 500 millions €, contre deux en 2015. Le Quartier Central des Affaires parisien voit même son volume atteindre un record, avec plus de 5 Mrds€ échangés. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux s'est à nouveau contracté au 4<sup>e</sup> trimestre. Cette baisse, combinée à la remontée des taux longs intervenue début novembre, a réduit la prime de risque. Celle-ci atteignait 231 points de base en fin d'année, un niveau toujours confortable par rapport à sa moyenne de 141 points de base observée au cours des vingt dernières années.

Le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Pour autant, elles demeureront contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

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

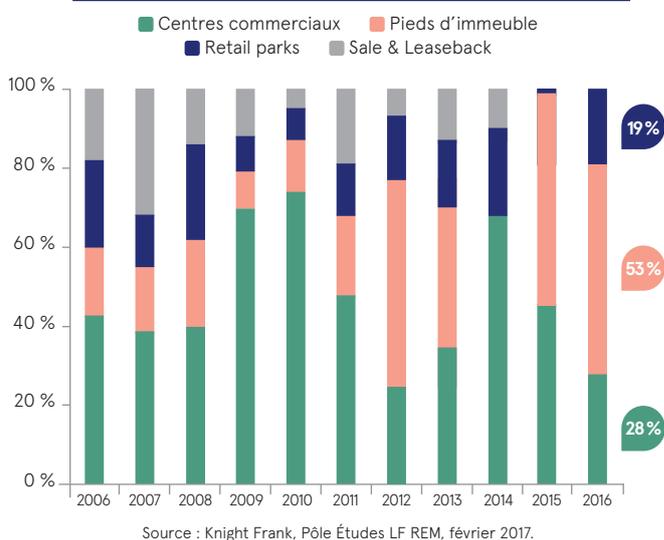


### ● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Sur le marché des commerces, les investissements ont atteint 3,7 Mrds€ sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport au volume de 2015. Les grandes transactions sont rares, puisque peu de centres commerciaux ont été échangés en 2016. Les commerces de pieds d'immeuble très bien localisés attirent toujours l'appétit des investisseurs mais les produits mis en vente sont rares. De même, les parcs d'activité commerciale attirent, quant à eux, 800 millions €, un niveau d'engagements très important en perspective historique, porté par une grande transaction. En effet, l'acquisition par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre du retail park Heron Parc à Villeneuve d'Ascq a représenté à elle seule un volume de 142 millions €, reflétant un taux de rendement inférieur à 5%. Les taux de rendement « prime » ont sensiblement baissé en 2016 sur l'ensemble des formats de commerces. Ils ont tout particulièrement reculé pour les retail parks (-45 points de base) et les commerces de pieds d'immeuble (-35 points de base), dans une moindre mesure pour les centres commerciaux (-20 points de base), où les transactions de produits dominants dans leur zone ont été peu nombreuses. Ils se sont stabilisés au 2<sup>e</sup> semestre mais pourraient poursuivre leur contraction dans les prochains mois.

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



## Le marché allemand

### Un environnement économique toujours dynamique

L'économie allemande a également affiché une activité en progression sensible en 2016. Le Produit Intérieur Brut a ainsi augmenté de 1,9 %, nettement plus fortement que la moyenne européenne. Elle suit une trajectoire bien différente de celle de la France. Ainsi, les perspectives de croissance annuelle, annoncées à 1,6 % pour les deux pays en janvier 2016, avaient été révisées à la baisse pour la France à 1,2% mais à la hausse

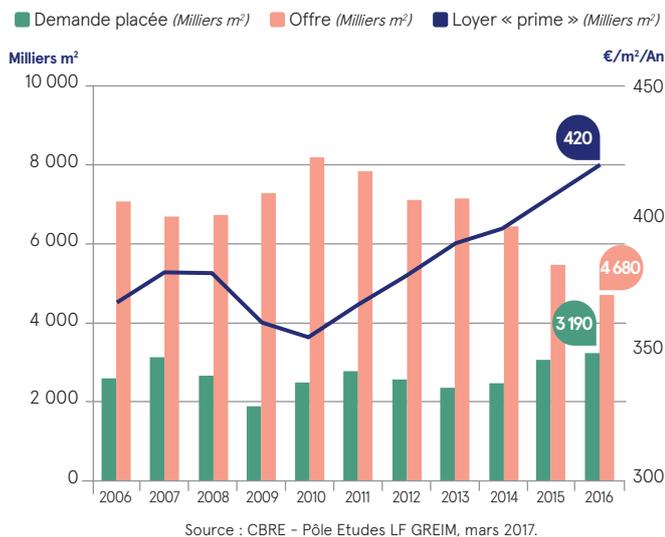
pour l'Allemagne à 1,8%. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

## Un marché locatif très actif dans les cinq principaux marchés

Les marchés locatifs allemands ont connu, en 2016, une nouvelle année de forte activité. Sur les cinq principales villes, les commercialisations de surfaces de bureaux ont enregistré un niveau jamais atteint depuis le début du siècle (3,2 millions m<sup>2</sup>). Le taux de vacance s'est, quant à lui, sensiblement rétracté, pour retrouver sa valeur de 2002. La forte demande émanant des sociétés des nouvelles technologies notamment a boosté les volumes, puisqu'elles ont représenté, en moyenne, 22% des prises à bail et même 34% à Berlin. Elles cherchent à se positionner principalement sur des biens neufs et localisés dans les zones les plus centrales. Les loyers « prime » ont progressé sur la quasi-totalité des sept grands marchés, à l'exception de Cologne. Leur augmentation a été la plus soutenue à Berlin, où elle a atteint 17% en 2016. Ainsi, le redémarrage des livraisons, qui ont progressé de 38% par rapport à 2015, n'a eu que peu d'incidence sur l'évolution de loyers. En effet, seuls 15% des bureaux construits en 2016 sont encore disponibles lors de leur livraison, témoignant de la très rapide absorption des surfaces neuves par les utilisateurs. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

### ● Demande placée

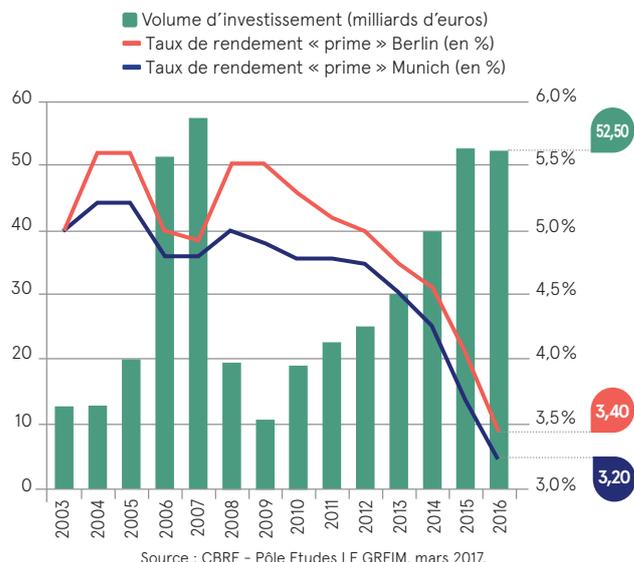
*Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich*



## Des taux de rendement en net repli

En Allemagne, le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité et atteint un volume global de 53 Mrds€, similaire à celui de 2015. Après avoir été en retrait durant les trois premiers trimestres par rapport à l'année dernière, les engagements se sont accélérés au cours des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs situés Outre-Rhin. Un taux d'emploi très élevé, qui stimule la demande, et une offre immédiatement disponible et future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un repli de 25 points de base au 4<sup>e</sup> trimestre. Malgré la remontée des taux longs, suite à l'élection de Donald Trump aux États-Unis, la prime de risque demeure très favorable à l'investissement immobilier, puisqu'elle s'établissait à 301 points de base en fin d'année. Elle devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les valeurs vénales y progresseront donc, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

## ● Marché de l'investissement



## Perspectives 2017

### En France

La croissance française devrait se raffermir en 2017 pour atteindre 1,3%. Le taux de chômage pourrait poursuivre son repli et soutenir la demande placée, en Île-de-France notamment. Dans le même temps, l'offre neuve pourrait se reconstituer légèrement, dans les zones centralisées en particulier, et engendrer une meilleure fluidité du marché des commercialisations de surfaces de très bonne qualité. Les biens de 2<sup>nd</sup>e main pourraient ainsi augmenter et voir leurs loyers demeurer sous pression. Les mesures d'accompagnement resteraient ainsi à un niveau élevé.

En France, le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Elles demeureront néanmoins contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

### En Allemagne

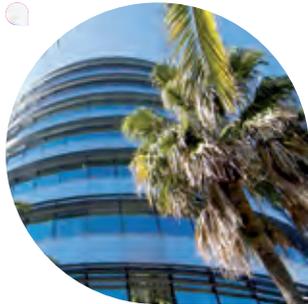
Après une année 2016 robuste, les instituts économiques anticipent une croissance en léger ralentissement en 2017, à 1,5% et un taux de chômage très bas, qui se stabilisera à 6%. L'Allemagne demeurera donc le principal moteur de l'Union européenne, avec une croissance annuelle toujours supérieure à la moyenne de la zone.

La demande placée devrait connaître une nouvelle année dynamique, tant le marché du travail est sain. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

Les volumes d'investissement devraient demeurer très élevés, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les capitaux se positionnent majoritairement sur les marchés allemands depuis l'incertitude du Brexit qui détournent une part des liquidités du marché britannique. La prime de risque devrait rester très confortable, mais devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul. Les valeurs vénales devraient donc poursuivre leur progression, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.



# 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**  
450 000 050 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2016**  
161 725 335 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n° 17-08 du 28 mars 2017

## 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

Marc BERTRAND, Président  
Éric ALLARD, Directeur Général  
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général  
Franck MEYER  
Thierry SEVOUMIANS

### Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président  
Xavier LEPINE  
Pierre LASSERRE  
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 - 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  
Olivier BLICQ  
Michel CATTIN  
Marcel CHASSAGNARD  
Daniel DALLEST  
Philippe Georges DESCHAMPS  
Alain INGREMEAU  
Bertrand DE GELOES  
François GOUBARD  
Guy LACAZE  
Jean-Luc PONS  
Franco TELLARINI  
Yves WEISS  
Patrice WEISZER  
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie  
DVH - Optis Gestion SA  
SCI Pérérité Pierre

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

## Expert immobilier de la SCPI

Cushman & Wakefield Expertise  
Tour Opus 12  
77 Esplanade du Général de Gaulle  
92800 Puteaux

**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 l'assemblée générale de 2023  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2022.



Pour Multimobilier 2, 2016 sera marquée par une bonne dynamique commerciale tout au long de l'année. La SCPI totalise une collecte nette de 62 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Ces capitaux nouveaux lui ont permis de poursuivre sa politique d'investissement et de diversification, notamment en Europe où elle a participé à l'acquisition de deux immeubles situés à Hambourg et à Lübeck et d'un parc hôtelier (Center Parcs) à Allgäu en Allemagne. Elle a également participé au financement d'un premier investissement aux Pays-Bas à Amsterdam.

En France, Multimobilier 2 a poursuivi sa politique d'investissement avec huit actifs acquis dont deux via des SCI pour un montant total de 77,5 millions d'euros.

Au global, la SCPI a investi 116,5 millions d'euros en 2016 dont 39 millions d'euros en Allemagne et aux Pays-Bas.

Afin d'accompagner le développement de la SCPI, la société de gestion a ajusté les paramètres de souscription de Multimobilier 2 en 2016 :

- deux augmentations (au 4 janvier et 1<sup>er</sup> juillet) du prix de sa part qui s'élève désormais à 801 euros au 31/12/2016 (vs 768 euros au 31/12/2015) ;
- un allongement du délai de jouissance au premier jour du quatrième mois qui suit le mois de la souscription qui a pris effet le 16 mai 2016.

Enfin, au cours de l'exercice 2016, la société de gestion a travaillé un projet de fusion-absorption avec la SCPI Immofonds 4.

Ce projet avait pour objectif de combiner les qualités du patrimoine des deux SCPI pour constituer un véhicule à plus large capitalisation (700 millions d'euros) et lui donner ainsi plus de force pour faciliter son positionnement sur le marché de l'investissement.

Après avoir été approuvé par l'ensemble des membres de la commission ad hoc, ce projet a abouti le 31 janvier 2017 lors d'une assemblée générale extraordinaire. Il a recueilli une large approbation à plus de 98% de voix.

Par ailleurs, l'activité locative a été soutenue en 2016 avec 43 dossiers locatifs signés qui ont porté sur plus de 14 000 m<sup>2</sup>. Le solde négatif de 3 560 m<sup>2</sup> est compensé en partie par la cession des 1 959 m<sup>2</sup> vacants de l'actif situé à Aix-en-Provence.

Multimobilier 2 a augmenté la superficie de son patrimoine de plus de 15% portant sa surface en exploitation (avant fusion) à 122 583 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2016. Le solde de locaux vacants s'élève à 9 360 m<sup>2</sup> (7 756 m<sup>2</sup> fin 2015). Le taux d'occupation physique annuel est stable à 93,4% (+0,8 pt) et son taux d'occupation financier annuel s'établit à 91,9% en légère baisse par rapport à 2015 (-0,8 pt).

La distribution 2016 s'élève à 37,74 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,76%, conforme à nos attentes.

Plus forte de sa récente fusion avec Immofonds 4, Multimobilier 2 dispose donc pour 2017 de nombreux atouts qui lui permettront de réaliser une nouvelle année de croissance. La société de gestion orientera donc tous ses efforts sur le maintien du bon taux d'occupation de la SCPI tout en réalisant ses acquisitions au rythme de la collecte.

## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	4,76 %
Prix de souscription	801 €
Collecte brute 2016	73,2 M€
Investissements AEM**	116,5 M€
Cessions (1 actif)	2 M€

\* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

\*\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

## LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

Nombre d'immeubles détenus en direct	69
Nombre d'immeubles détenus via SCI	28
Surface du patrimoine (VEFA inclus)	127 915 m <sup>2</sup>
Surface en exploitation	122 583 m <sup>2</sup>
Nombre baux directs	200
Nombre baux via SCI	88
Taux d'occupation financier annuel	91,9%

## Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	161 725 335,00 €
Nombre de parts	530 247
Capitalisation	424 727 847,00 €
Nombre d'associés	4 479
Valeur de réalisation	689,36 €
Prix de souscription	801,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	736,92 €
Valeur ISF pour 2017*	736,92 €
Distribution de l'exercice 2016**	37,74 €

\* 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 2016 (DVM) ***	4,76 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016 ****	4,30 %

### Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	4,84%
7 ans	4,99%
10 ans	5,05%

\*\*\* Le taux de distribution sur 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 de part acquéreur moyen de l'année N.

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

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

## Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	33 553 530,41	31 279 750,64
dont loyers	17 710 716,03	15 706 513,69
Total des charges	17 049 402,61	17 112 423,58
Résultat	16 504 127,80	14 167 327,06
Dividende	17 127 954,85	14 116 636,80

	2016	2015
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	161 725 335,00	137 618 440,00
Total des capitaux propres	353 462 064,54	298 604 377,44
Immobilisations locatives	364 910 404,10	280 131 767,17

	Global 2016	Par part 2016
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	16 504 127,80	36,33*
Dividende	17 127 954,85	37,74*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	416 188 520,56	784,90
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	375 753 890,75	708,64
Valeur comptable	353 462 064,54	666,60
Valeur de réalisation	365 531 340,79	689,36
Valeur de reconstitution	427 146 043,71	805,56

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

## Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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	364 910 404,10
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(11 448 339,56)
<b>Valeur comptable</b>	<b>353 462 064,54</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>666,60</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	375 753 890,75
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(10 222 549,96)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>365 531 340,79</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>689,36</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	365 531 340,79
Frais d'acquisition des immeubles	27 317 307,86
Commission de souscription	34 297 395,06
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>427 146 043,71</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>805,56</b>

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

## Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	79 039	14,91 %
Parts retirées avec contrepartie	13 709	2,59 %
Parts cédées de gré à gré	36	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	2081	0,39 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

\*NS : non significatif.

Au cours de l'année 2016, le marché des parts a été limité à une période de 11 mois ; en raison du projet de fusion de la SCPI avec Immofonds 4, il convenait de « fixer » le nombre de parts au 30 novembre.

Le prix de la part Multimmobilier 2 a connu deux augmentations en janvier et juillet respectivement de 2,20 % et 2,04 % et sur la base de ces nouveaux prix, les capitaux collectés ont totalisé 73,2 millions d'euros.

Compte tenu des retraits de 13 709 parts assurés par une totale fluidité du marché la capitalisation au 31 décembre 2016 atteint près de 425 millions.

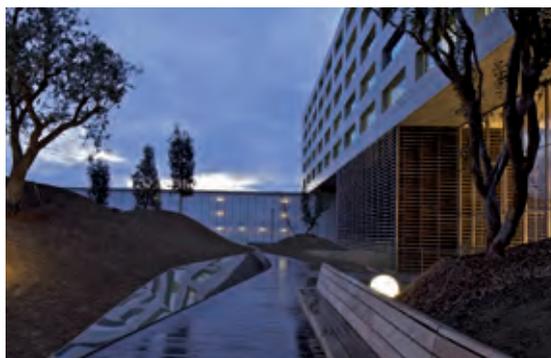
## Évolution du patrimoine

En 2016, Multimmobilier 2 a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 116,5 millions d'euros HT AEM\* et un rendement prévisionnel de 4,8 % financés à hauteur de :

- 40,8 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 75,7 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et à la mise en place d'emprunts par les SCI.

## Les investissements en direct

### Matière Grise - 5, rue Louis-Jacques Daguerre - 35136 ST-JACQUES-DE-LA-LANDE **10 162 m<sup>2</sup>**



Situé au sud-ouest de la ville, dans la ZAC de la Courrouze, au pied de la future ligne B du métro, l'immeuble bénéficie d'une grande visibilité depuis la rocade. Livré en 2011, il développe une surface utile de 10 162 m<sup>2</sup> à usage de bureaux en R+8 avec 255 emplacements de stationnements en silo.

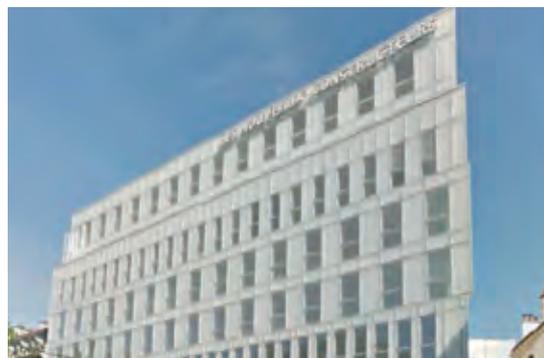
L'actif est labellisé BBC et répond aux normes HQE. Il est loué à 100 % à 6 locataires pour un revenu annuel de 1,7 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 26,3 M€ AEM\*.

Date de signature	Type	QP** SCPI	Investissement de la SCPI
27/05/2016	BUR	50 %	13 155 700 €

### 50, route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT **4 544 m<sup>2</sup>**

Situé sur l'un des axes majeurs de Boulogne-Billancourt, à proximité de la Porte de Saint-Cloud, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité. Réalisé par Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et livré fin 2013, il est certifié BREEAM very Good, HQE et BBC.

L'immeuble est entièrement loué par LNC pour un loyer annuel de 2,5 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 52,8 M€ AEM\*.



Date de signature	Type	QP** SCPI	Investissement de la SCPI
23/09/2016	BUR	20 %	10 556 665 €

### 91, Boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS **7 276 m<sup>2</sup>**



Situé au cœur du quartier latin, l'immeuble fait face au Jardin du Luxembourg. Construit en 1930, le bâtiment développe une surface utile de 7 276 m<sup>2</sup> de bureaux sur 5 niveaux en superstructure et 2 en infrastructure. Loué entièrement à France Telecom, le revenu annuel atteint près de 3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 65,4 M€ AEM\*.

Date de signature	Type	QP** SCPI	Investissement de la SCPI
08/12/2016	BUR	15 %	9 804 356 €

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). \*\* Quote part de la SCPI.

## 970/990, rue Eugène Avinée - Parc Eurasanté - 59000 LILLE

2 765 m<sup>2</sup>

Situé au sein du Parc Eurasanté qui constitue le plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe, l'immeuble a été construit en 2013 par le promoteur Nacarat. L'acquisition porte sur les 3 niveaux de bureaux d'une superficie de 2 765 m<sup>2</sup> élevés sur un rez de chaussée de commerces.

Loué entièrement à Covéa et à la Mutualité Française, l'actif génère un revenu annuel de 472 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 7,3 M€ AEM\*.

Date de signature	Type	QP** SCPI	Investissement de la SCPI
09/12/2016	BUR	100 %	7 280 000 €



## Investissements en France via des SCI

### ● Via la SCI LF Carré Daumesnil

## Carré Daumesnil - 52, rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS

20 590 m<sup>2</sup>



Situé au pied de la station de métro « Montgallet » (ligne 8), entre le pôle tertiaire « Gare de Lyon » et la place de la Nation, cet actif, construit en 1991, a été entièrement rénové entre 2011 et 2015. Il est certifié HQE exploitation et développe une surface utile de 20 590 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux en R+8 avec 226 emplacements de parkings répartis sur 3 niveaux de sous-sols.

Cet ensemble est loué en totalité à 7 locataires pour un loyer annuel de 8,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 189,8 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
29/04/2016	BUR	10 %	10 623 750 €

### ● Via la SCI LF Voluto

## Voluto - 89, avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE

8 982 m<sup>2</sup>

Situé à proximité de la Porte d'Orléans et de la Porte de Chatillon, l'immeuble s'intègre dans un secteur tertiaire établi avec notamment le Campus EverGreen du Crédit Agricole. Conçu par l'agence Haour Architectes et développé par Vinci Construction, l'opération représente 8 982 m<sup>2</sup> de bureaux livrés en juin 2015.

L'actif est loué en totalité par le Crédit Agricole pour un loyer annuel de 3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 69 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44 %.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
22/12/2016	BUR	25 %	9 863 750 €



\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). \*\* Quote part de la SCPI.

## Investissement en Europe via des SCI

### ● Via la SCI LF Offenbach

Au cours de l'exercice 2016, la SCI LF Offenbach a réalisé 4 investissements décrits ci-dessous.

Votre SCPI a participé au financement de ces acquisitions à hauteur de 5,2 millions d'euros et détient 5,1 % du capital de la SCI LF Offenbach à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

#### Am Santorkai 68 - HAMBOURG (Allemagne)

3 727 m<sup>2</sup>

Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m<sup>2</sup> de bureaux et archives avec 41 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation dans le quartier d'HafenCity à Hambourg, à proximité de la nouvelle salle de concert « Elbphilharmonie ». Il est très bien desservi par les stations de métro « Bauwall » (ligne U3) et « Uberseequartier » (ligne U4) ainsi que l'axe routier Est-Ouest B4. L'ensemble est entièrement loué à 5 locataires dont Field Fisher Waterhouse pour un revenu annuel de 895 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 22,8 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44 %.

Date de signature : 25/03/2016.



#### 72 West - Bockenheimer Landstraße 72 - FRANCFORT (Allemagne)

2 665 m<sup>2</sup>



Situé en plein centre-ville, dans le quartier tertiaire de Westend, l'actif a été construit en 1957 et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2007. Il développe une surface utile de 2 665 m<sup>2</sup> à usage de bureaux en R+5 et offre 25 emplacements de stationnement. L'immeuble est entièrement loué à 7 locataires pour un loyer annuel de 767 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 18,1 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39 %.

Date de signature : 01/05/2016.

#### 2 Towers - Leipziger Straße 51 - BERLIN (Allemagne)

19 290 m<sup>2</sup>

Situé au cœur de Berlin, à proximité de Gendarmenmarkt, entre Potsdamer Platz et Alexanderplatz, l'ensemble immobilier a été construit en 1998. Il développe une surface utile de 19 290 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux et comprend 55 emplacements de stationnement. Il est constitué de deux corps de bâtiments élevés en R+20 et R+9 sur deux niveaux de sous-sols.

L'actif est entièrement loué à 7 locataires pour un revenu annuel de 3,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 75,2 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 37 %.

Date de signature : 12/05/2016.



#### Porticon - Presselstr. 17 - STUTTGART (Allemagne)

11 183 m<sup>2</sup>



Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de « Löwentorzentrum » abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m<sup>2</sup> de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 27,3 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Date de signature : 02/12/2016.

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

## Via la SCI LF Germany Retail

### Primavera - Breite strasse 47-53 - LÜBECK (Allemagne)

6 005 m<sup>2</sup>

Situé dans la rue commerçante et piétonne au sein du centre historique, l'ensemble immobilier est à seulement 1 km de la station centrale. Construit en 1950 et partiellement restructuré en 2003 et 2014, l'actif développe une surface utile de 6 005 m<sup>2</sup> dont 4 173 m<sup>2</sup> de commerces, 817 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 015 m<sup>2</sup> d'habitation.

Loué à 3 enseignes commerciales (dont H&M) et plusieurs particuliers, il génère un revenu annuel de 1,5 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 37,2 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 38 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
14/11/2016	COM	20 %	4 920 200 €

## Via la SCI Allgäu

### Center Parcs - ALLGÄU (Allemagne)

27 500 m<sup>2</sup>



Le village de vacances est situé dans le sud de l'Allemagne entre les Lands de Bavière et de Bate-Wurtemberg, à équidistance de Munich, Stuttgart et Zurich. Le projet s'étend sur 184 hectares et comprend 1 000 cottages, le plus grand centre nautique Center Parcs d'Allemagne, un supermarché, des commerces et des restaurants.

L'acquisition porte sur 250 cottages VIP (soit 25 000 m<sup>2</sup>) et 2 500 m<sup>2</sup> de spa et commerces livrables au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Cet ensemble est loué entièrement à Pierre & Vacances Center Parcs pour un loyer annuel de 6,2 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 99,3 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 33 %.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
26/10/2016	HÔTEL	10 %	7 130 000 €

## Via la SCI LF Netherlands Office

### Hollandia - Oosterdoksstraat 144 - AMSTERDAM (Pays-Bas)

9 947 m<sup>2</sup>

Situé dans le secteur « ODE », à 700 mètres de la Gare Centrale, l'immeuble s'inscrit dans le plus grand projet de développement réalisé en centre-ville et qui accueille des entreprises de renom telles que Booking.com, Vodafone ou Indeed. Construit en 2007, l'actif développe une surface utile de 9 947 m<sup>2</sup> de bureaux en R+10.

Entièrement loué à TomTom, le revenu annuel est de 2,6 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 64,9 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 26 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI	Apport en capital de votre SCPI
01/12/2016	BUR	20 %	9 688 400 €

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

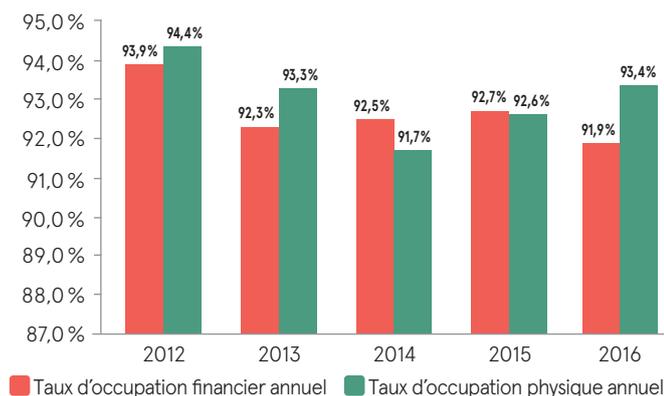
## Les cessions de l'exercice 2016

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
03/03/16	ZAC de la Robole 30 rue Paul Langevin 12100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100 %	1 959	1 959	10/06/93	2 241 458	1 895 954	2 050 000

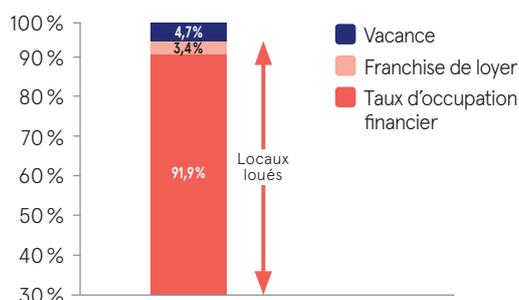
## Gestion du patrimoine

### 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 :



### Taux d'occupation financier moyen 2016



#### 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 perçus 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

En 2016, 43 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 14 266 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 30 d'entre eux, rétroactivement à 2016 pour 2 dossiers et au-delà de 2016 pour les 11 dossiers restants.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Location	Héron Building - 12 <sup>ème</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 190	298 25%	01/2016	SNCF.
Location	Le Kubik 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	3 894	579	232 40%	03/2016	VDD / PIXMANIA.
Location	235 rue du Jour se lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 067	1 067	1 067 100%	04/2016	Départ ONEPOINT, entrée COLAS.
Location	250 avenue des Grésillons- Bât. A 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	3 704	1 777	888 50%	10/2016	FARECO.
Location	Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	BUR	5 472	995	995 100%	10/2016 11/2016	- CLE. - TERRES DU SOLEIL PROMOTION.
Location Location Extension Renégociation	400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	2 088	626 30%	04/2016 04/2016 06/2016 12/2016	- 109 m <sup>2</sup> EDHEC. - 71 m <sup>2</sup> V PATRIMOINE. - 61 m <sup>2</sup> I SELECTION. - 385 m <sup>2</sup> COGEDIM GESTION.
Extension	Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	1 329	399 30%	06/2017	SANTECLAIR, extension portant sa surface à 1 285 m <sup>2</sup> (QP).
Location	Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 579 30%	08/2017	IFPASS.
Renégociation	18 avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON LE PONT	BUR	4 537	435	261 60%	10/2016	Sortie BLUE SOFT, entrée FINANCIERES DES PAIEMENTS ELEC.
Renégociation	Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	869	130 15%	01/2016 11/2016	- PROGRESS SOFTWARE. - REZIDOR HOSPITALITY France.
Renégociation	108 avenue Gabriel Peri 93400 SAINT-OUEN	BUR	1 211	1 211	1 211 100%	01/2017	GIE GIC.
Renégociation	Titan - Parc Ariane 2 14 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	868	868	868 100%	02/2017	INGENICA MANAGEMENT maintien en place en contrepartie de travaux de climatisation.
Renégociation	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 604	195 7,5%	01/ et 07/2017	TELEPERFORMANCE maintien en place sur 6/9 ans avec réduction de surface.
Renouvellement	Axialys 276/274 avenue du P <sup>dt</sup> Wilson 93200 SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	541 5%	07/2016	RANDSTAD, 9 ans ferme.

\* Quote-part de la SCPI.

## Libérations intervenues au cours de l'année 2016

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
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	935	427	102 24 %	12/2015 11/2016	- 46 m <sup>2</sup> , résiliation amiable de PROFIL INGENIERIE. - 56 m <sup>2</sup> SECA, redressement judiciaire.
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 579 30 %	03/2016	Résiliation ERMEWA.
Parc Club Millénaire - Bât. 31 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	695	695	695 100 %	03/2016	Congé du CONSEIL REGIONAL LANGUEDOC.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	5 118	128 2,5 %	07/2016	VEOLIA.
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	BUR	5 472	1 168	1 168 100 %	09/2016	URBASOLAR.
250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	3 704	3 704	1 862 50 %	09/2016	Liquidation judiciaire de MULTITOLL.
235 rue du Jour se lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 067	1 067	1 067 100 %	04/2016	Résiliation ONEPOINT.
Pôle Techno du Brabois - Bât. B8 18 Allée la Forêt de la Reine 54600 VILLERS-LES-NANCY	BUR	998	463	463 100 %	11/2016	Congé ANTEA.

\* Quote-part de la SCPI.

## Vacants

	1T2016 (m <sup>2</sup> )	2T2016 (m <sup>2</sup> )	3T2016 (m <sup>2</sup> )	4T2016 (m <sup>2</sup> )	TOTAL 2016 (m <sup>2</sup> )
Solde de l'activité locative	(76)	(1 390)	(83)	(2 011)	<b>(3 560)</b>
Surface acquise vacante	-	-	-	-	-
Surface vendue vacante	1 959	-	-	-	<b>1 959</b>
Solde vacant en fin de période	5 876	7 266	7 349	9 360	<b>9 360</b>

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 9 360 m<sup>2</sup> (7 759 m<sup>2</sup> fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	9 m <sup>2</sup>	Soit 0,1 %
Allemagne	225 m <sup>2</sup>	Soit 2,4 %
Île-de-France	6 244 m <sup>2</sup>	Soit 66,7 %
Régions	2 882 m <sup>2</sup>	soit 30,8 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer potentiel de 1,06 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2016 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 Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 579 30 %	Bail signé pour la totalité avec travaux - Effet 08/2017 avec IFPASS.
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 008	2 008	1 345 67 %	Marché locatif extrêmement concurrentiel face à une demande atone.
Le Kubik 9 Allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	2 894	2 855	1 142 40 %	Marché difficile, très peu de visites.
250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	3 704	1 927	963 50 %	Libération suite liquidation judiciaire MULTITOLL. Signature en cours sur le vacant.
59 à 63 Bd de la Meilleraye 79200 PARTHENAY	COM	783	783	783 100 %	À la commercialisation et à l'arbitrage.
Parc Club Millénaire - Bât. 31 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	695	695	695 100 %	En cours d'arbitrage.

\* Quote-part de la SCPI.

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 3 957 m<sup>2</sup>, soit 3,23 % de la surface en exploitation (122 583 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	Commentaires
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 607	391 15 %	06/2017	SONY EUROPE, réduction de surface.
Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	3 394	1 018 30 %	02/2017	VSC TECHNOLOGIES.
Burospace - Bât. 19 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	BUR	1 409	1 064	1 064 100 %	05/2017	BERTRANDT, immeuble à l'arbitrage.
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	BUR	5 472	403	403 100 %	03/2017	POLE EMPLOI LANGUEDOC.

\* Quote-part de la SCPI.

## Contentieux

Au cours de l'exercice, 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 85 555,52 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 120 662,17 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 35 106,65 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 551 252,94 euros.

Parmi les dossiers contentieux en cours, il convient d'évoquer 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, pour lequel, suite à de nombreuses mesures conservatoires et procédures judiciaires lancées par la SCPI, une somme de 244 724 euros avait été saisie, et un échéancier de 23 mois avait été accordé par le juge au locataire pour le paiement du solde de sa dette.

Par jugements du 14 avril et 21 juillet 2016, le locataire a été mis en redressement puis en liquidation judiciaire. La SCPI a procédé à la déclaration de sa créance à hauteur de 362 000,00 euros correspondant au montant des impayés non recouverts.

Après mise en demeure de la SCPI, le liquidateur a consenti à la restitution des locaux et a remis un chèque de 138 000,00 euros en règlement des loyers courants.

Parmi les contentieux ayant fait l'objet d'une dotation à une provision significative, il convient d'évoquer le dossier CHIBRET, locataire de locaux 90 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris. La SCPI a signifié un congé avec offre de renouvellement à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour un loyer de 61 000,00 euros, et a dû assigner en fixation judiciaire du loyer. Le locataire a demandé pour sa part, un loyer fixé annuellement à 39 000,00 euros.

Par jugement du 26 octobre 2016, le tribunal a notamment, accepté la demande de déplafonnement du loyer de la SCPI et ordonné une expertise pour déterminer la valeur locative des locaux.

## 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.

### 2016

	En euros
Travaux réalisés	566 845,81
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 225 789,60

### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
108 avenue Gabriel Peri	SAINT-OUEN	Travaux de ravalement du bâtiment A	77 149,45
350 rue Gautier de la Lauzière	AIX-EN-PROVENCE	Travaux remplacement d'étanchéité	50 428,06
Rue des Roseaux	MARLY	Honoraires pour audit technique 2015 et conseil technique 2016	15 590,00
172/174 rue de la République	PUTEAUX	Honoraires pour audit et programmation	14 113,18

### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
107/109 boulevard Vivier Merle	LYON	Remise en état du plateau du 5 <sup>ème</sup> étage loué au locataire CIC	34 878,66
2 rue Augustin Fresnel	METZ	Participation bailleur travaux 2 <sup>ème</sup> étage pour le locataire GD VACANCES	27 775,00
400 Promenade des Anglais	NICE	Pose de revêtement de sol et raccordement disjoncteur	11 179,98

### Travaux de restructurations

Dont le plus significatif est :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
172/174 rue de la République	PUTEAUX	Restructuration	29 068,14

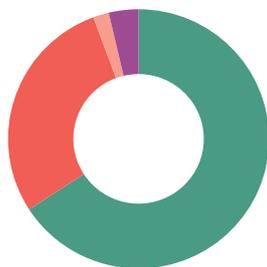
## Expertises et répartition du patrimoine

Au global, le patrimoine de Multimobiler 2 s'élève au 31 décembre 2016 à 416 188 520,56 euros, dont 317 875 240,56 euros d'actifs détenus en direct et 98 313 280,00 d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,79 % par rapport à l'exercice précédent.

### ● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

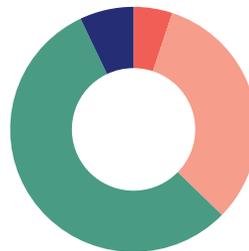
Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Multimobiler 2 est de 127 915 m<sup>2</sup>.

#### ● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



65,83 % Bureaux  
28,54 % Commerces  
1,95 % Hôtels  
3,68 % Entrepôts

#### ● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



5,08 % Paris  
32,22 % Île-de-France  
55,64 % Régions  
7,06 % Étranger

### ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016\*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Hôtels	Total (euros)	Total (%)
Paris	38 959 536,95	21 333 714,78				60 293 251,73	14,49 %
Île-de-France	171 722 095,32	16 620 060,51				188 342 155,83	45,25 %
Régions	80 320 720,20	41 102 235,25		5 902 577,55		127 325 533,00	30,59 %
Étranger	23 747 580,00	6 940 000,00			9 540 000,00	40 227 580,00	9,67 %
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>314 749 932,47</b>	<b>85 996 010,54</b>		<b>5 902 577,55</b>	<b>9 540 000,00</b>	<b>416 188 520,56</b>	
Total 2015	222 093 608,01	75 718 841,92		5 657 468,37		303 469 918,30	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>75,63 %</b>	<b>20,66 %</b>		<b>1,42 %</b>	<b>2,29 %</b>	<b>100,00 %</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 effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 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 2016

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016		375,75
Capitalisation au 31 décembre 2015		346,53
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	51,98
Dettes et engagements 2016 sur capitalisation au 31 décembre 2015	12,66 %	43,88
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondéré 6,9 ans)	10,95 %	37,95
- Dont découverts bancaires	0,00 %	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	1,71 %	5,93

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 109 % de la valeur des actifs.

\* Le levier AIFM 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 :

- suite à la décision des associés en date du 21 juin 2016, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de l'élargir 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%. Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 16-22 en date du 23 août 2016 de la part de l'Autorité des marchés financiers.
- prix de souscription : il a été décidé d'augmenter le prix de souscription des parts nouvelles émises à compter du 4 janvier 2016, à 785 euros, au lieu de 768 euros.
- prix de souscription : il a été décidé d'augmenter le prix de souscription des parts nouvelles émises à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, à 801 euros, au lieu de 785 euros.
- délai de jouissance : il a été décidé de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles émises à compter du 16 mai 2016, au premier jour du quatrième mois qui suit le mois de la souscription.

## L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

### Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte<sup>(a)</sup>, dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économies d'énergie sur le long terme : -60% de consommation en 2050 par rapport à 2010.

Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration.

La Française Real Estate Managers, tout au long de ce cycle, intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires<sup>(b)</sup>, de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés.

### La demande

La profonde transformation des modes de production et de consommation due en grande partie au développement du numérique, a pour conséquence l'expression de nouvelles attentes de la part des entreprises-locataires : performance des équipements en matière de consommation énergétique, accessibilité, mais aussi confort et bien-être prennent de plus en plus de place dans la décision finale de prise à bail.

Le gestionnaire doit désormais s'assurer en permanence de la capacité des actifs qu'il gère à répondre à la demande exprimée par le marché.

### Le savoir-faire

La Française a ainsi développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement, de nombreux critères retenus pour leur pertinence, sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable<sup>(c)</sup>.

Ce suivi des indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

### La gouvernance

Fidèle à ses engagements en matière de gouvernance, le groupe La Française par sa signature dès 2011 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI)<sup>(d)</sup> a intégré les problématiques Environnementales, Sociales et de bonne Gouvernance dans la gestion de ses portefeuilles.

Dans ce cadre, La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à la gestion responsable.

(a) La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, ainsi que les plans d'action qui l'accompagnent visent à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

(b) La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française REM l'a signée le 31 octobre 2013.

(c) L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Française fait partie des 5 membres fondateurs et en assure la présidence depuis 2014.

(d) PRI : engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.

## Exemples d'évaluation de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

Les critères ont été évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonnage d'actifs représentatifs du patrimoine de votre SCPI classés par typologie.

### ENVIRONNEMENT

#### Énergie - Eau - Déchets

**314**

**kWhep/m<sup>2</sup>SU.an**

Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

**429 kWhep/M<sup>2</sup>SU.an**  
Évaluation de l'OID\*.

**16**

**kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**

Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

**21 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
Évaluation de l'OID\*.

**18%**

des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets

*Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.*

#### Mobilité

**65%**

des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun.

*+70% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.*

**36%**

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

*20% des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26% des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir \*\*\*.*

### SOCIAL

#### Confort & Bien-Être

**27%**

des actifs audités ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle.

*+70% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à la lumière naturelle.*

**52%**

des actifs audités bénéficient d'espaces de détente et d'agrément.

*+55% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.*

**59%**

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

*+55% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à l'existence d'espace de travail calme.*

#### Services

**41%**

des actifs audités sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants.

*+55% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.*

**32%**

des actifs audités proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage.

*20% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.*

### GOVERNANCE

#### Engagement & Transparence

Le groupe La Française est signataire des PRI.

*Voir page 16 (d).*

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires.

*Voir page 16 (b).*

La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPIM\*\*\*\* de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).

#### Ressources & gestion des risques

La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.

À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.

\* Baromètre 2016 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m<sup>2</sup>

\*\* Enquête OID : confort & bien-être dans les immeubles de bureaux/réalisée entre mars 2016 et janvier 2017 sur un échantillon de plus de 300 personnes (salariés et Directeurs de l'Environnement de Travail).

\*\*\* Enquête KSIO réalisée pour la SNCF : mobilité des français : pratiques et perspectives - janvier 2016

\*\*\*\* L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier.



## 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. Dans ce cadre, la société de gestion a appliqué sa procédure de gestion des Conflits d'Intérêts, ayant ainsi permis en 2016 l'acquisition du bien 92 Bd Saint-Michel Paris 5<sup>ème</sup>.

## 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 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 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>





# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 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	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
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
2016	161 725 335,00	62 378 671,00	530 247	4 479	5 853 280,96	801,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits.

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

## Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée <sup>(1)</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	753,00	753,00	753,00	768,00	768,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(2)</sup> (euros)	40,08	40,08	40,08	38,40	37,74
<i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>	-	-	7,49 %	-	3,74 %
<i>dont distribution de réserves de plus-values (en %)</i>	-	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(3)</sup>	5,32 %	5,32 %	5,32 %	5,00 %	4,76 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup> (euros)	6,47	7,83	4,54	4,66	3,48

(1) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

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

(3) 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 (793 €).

(4) 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)
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	1,68 %	1 mois	-	1 872,94
2016	13 709	3,04 %	1 mois	-	1 229,46

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	(euros)	%								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	49,90	98,32	48,13	95,82	45,16	97,63	45,56	98,27	43,64	96,83
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,75	1,48	0,87	1,73	0,53	1,15	0,58	1,26	0,59	1,32
Produits divers	0,10	0,20	1,23	2,45	0,57	1,22	0,22	0,47	0,83	1,85
<b>TOTAL DES REVENUS</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>45,06</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,57	9,00	4,56	9,09	4,23	9,15	3,94	8,50	4,03	8,95
Autres frais de gestion*	0,48	0,94	0,34	0,68	0,54	1,17	0,33	0,71	0,60	1,33
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,20	0,39	0,08	0,17	0,16	0,35	0,08	0,18	0,08	0,18
Charges immobilières non récupérées	1,98	3,90	1,71	3,41	2,58	5,58	1,71	3,69	2,15	4,78
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</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>6,86</b>	<b>15,23</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,96	1,89	0,62	1,23	0,53	1,14	0,58	1,25	0,59	1,31
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	0,68	1,33	0,87	1,73	1,06	2,30	0,90	1,94	1,05	2,33
- dotation nette aux autres provisions**	0,59	1,17	0,23	0,46	0,06	0,14	0,28	0,61	0,23	0,52
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</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>1,87</b>	<b>4,16</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>8,74</b>	<b>19,39</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	1,22	2,40	1,73	3,45	(3,00)	(6,48)	0,14	0,30	(1,41)	(3,13)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	78,97	40,08	79,79	40,08	86,65	38,40	82,83	37,74	83,75
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,84	78,50	39,75	79,14	39,94	86,34	38,21	82,42	37,51	83,24

\* 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 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016*
Fonds collectés	340 660 555,45	62 378 671,00	403 039 226,45
Cessions d'immeubles	13 631 077,55	2 241 457,90	15 872 535,45
Plus et moins-values sur cessions	(957 968,81)	(342 832,65)	(1 300 801,46)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(43 198 904,01)	(6 922 645,94)	(50 121 549,95)
Achats d'immeubles	(277 749 647,81)	(40 293 838,06)	(318 043 485,87)
Achats de parts de sociétés immobilières	(14 977 350,00)	(47 431 690,72)	(62 409 040,72)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>17 407 762,37</b>	<b>(30 370 878,47)</b>	<b>(12 963 116,10)</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 et Pays-Bas exclusivement pour l'exercice 2016) 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.

Il est rappelé que :

- les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont également 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.
- les revenus fonciers générés aux Pays-Bas donnent lieu à un impôt prélevé aux Pays-Bas et sont exonérés en France. Toutefois, ils doivent être pris en compte pour le calcul du taux d'imposition applicable aux autres revenus du foyer fiscal (taux effectif) et déclarés à l'administration fiscale en France.
- 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 2016 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	21 940 560
Autres charges déductibles	4 647 415
Intérêts d'emprunt	507 939
Revenu net	16 785 206
Soit par part pleine jouissance	36,95
<b>Revenu Financier</b>	
Revenu	265 534,38
Soit par part pleine jouissance	0,60
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,37
Revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	554 024

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	16 248 691,50
Réintégration	386 922,21
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	855 363,60
Résultat fiscal	15 780 250,11
* Plus ou moins values comptables comprises.	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	16 248 691,50
Réintégration	386 922,21
Déduction	855 363,60
Résultat fiscal	15 780 250,11
* 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 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échués 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 31/12/2016</b>								
Fournisseurs	235 643,15						235 643,15	*
Fournisseurs d'immobilisations						18 844,91	18 844,91	**
<b>Total à payer</b>	<b>235 643,15</b>					<b>18 844,91</b>	<b>254 488,06</b>	
<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>	

\* 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 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2016.

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.

Votre conseil de surveillance ainsi que les commissions spécialement constituées par trois des membres du Conseil de la SCPI Multimobilier 2 et trois des membres du conseil de la SCPI Immofonds 4, ont également examiné, au cours de l'exercice 2016, dans l'intérêt constant des porteurs de parts, tous les aspects du projet de fusion qui a été soumis à votre vote lors de l'assemblée générale extraordinaire du 31 janvier 2017.

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 était présent à chacune de nos réunions et qui a répondu à toutes nos questions.

## Capital et marché des parts

Reflétant l'intérêt porté à notre SCPI, le flux de souscriptions enregistré a concerné un total de 92 748 parts (97 560 parts en 2015), dont 13 709 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait.

Le capital effectif a ainsi été porté de 137 618 440 euros au 31 décembre 2015 à 161 725 335 euros au 31 décembre 2016.

Nous vous rappelons que le capital social maximum statutaire est de 450 000 050,00 euros depuis l'assemblée générale extraordinaire de fusion du 31 janvier 2017.

## Patrimoine

La société de gestion nous a présenté les acquisitions d'immeubles envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'en apprécier le bien-fondé.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2016, lesquelles acquisitions représentent 10 investissements réalisés pour un montant total immobilier actes en mains de 116,5 M€.

75,7 M€ ont été réalisés via l'investissement dans 6 actifs correspondant à des apports en capital dans des SCI constituées en commun avec d'autres SCPI du Groupe La Française. Ces investissements, réalisés en indirect par lesdites SCI ont été effectués via un apport en capital de 47 431 791 euros et ont porté notamment sur les actifs suivants :

- en direct dans des actifs situés dans l'agglomération de Rennes (35000) et Boulogne-Billancourt (92100) ;
- par le biais d'apports en capital dans des SCI spécifiquement constituées à cet effet avec d'autres SCPI du Groupe La Française, et portant sur des actifs situés à :
  - Hambourg en Allemagne via un apport en capital à la SCI LF Offenbach (actif « Am Santokai 68 ») ;
  - Paris via un apport en capital à la SCI LF Carré Daumesnil (actif Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet 75012 Paris) ;
  - Montrouge via un apport en capital à la SCI LF Voluta (actif Voluta - 89 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge) ;
  - Lübeck en Allemagne via un apport en capital à la SCI LF Germany Retal (actif Primavera - Breite strasse 47-53 - Lübeck) ;
  - Allgäu en Allemagne via un apport en capital à la SCI Allgäu (Center Parcs - Allgäu) ;
  - Amsterdam aux Pays-Bas via un apport en capital à la SCI LF Netherlands Office (actif Hollandia - Amsterdam).

Concernant le patrimoine, 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 leur rendement.

Un actif vacant situé à Aix-en-Provence a été cédé au cours de l'exercice pour un prix de 2 050 000 euros hors droits, générant une plus-value de 150 000 euros.

Au niveau de sa situation locative, le taux d'occupation financier s'établit à 91,9 % contre 92,7 % en 2015.

## Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2016, à 375 753 890,75 euros, dont 57 878 650,19 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À patrimoine identique, la valeur vénale du patrimoine enregistre une variation de + 1,79 % 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 805,56 euros pour 795,77 euros en 2015.

Le prix de souscription, s'établit depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 à 801 euros.

## Comptes sociaux

Les produits de l'activité immobilière s'élèvent à 25 311 406,17 euros (contre 20 933 138,41 euros en 2015).

Pour l'exercice 2016, la SCPI enregistre un résultat de 16 504 127,80 euros, soit un résultat de 36,33 euros par part contre 38,54 euros par part en 2015. Le montant du dividende versé a diminué pour se fixer à 37,74 euros.

Compte tenu des comptes prévisionnels, la distribution pour 2017 devrait légèrement baisser à 36,84 euros, après prélèvement sur le report à nouveau.

## Conventions visées par 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.

## Projets de résolutions

---

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 7 mars 2017 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 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,  
Monsieur Damien VANHOUTTE, Président.**



# TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## Première résolution

### Constatation du capital effectif au 31 décembre 2016 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion.

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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 161 725 335,00 euros et un bénéfice net de 16 504 127,80 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

### Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 16 504 127,80 euros qui, augmenté du report à nouveau et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 2 469 016,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 18 973 144,35 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 17 127 954,85 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 845 189,50 euros.

## Troisième résolution

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.

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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
353 462 064,54 euros, soit 666,60 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
365 531 340,79 euros, soit 689,36 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
427 146 043,71 euros, soit 805,56 euros par part.

## Quatrième résolution

### Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes.

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

### Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement".

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 2017.

## Sixième résolution

### Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs.

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

### Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes physiques non résidentes et aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

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 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## Huitième résolution

### Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

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 2017.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à hauteur de 368 321,74 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

## Neuvième résolution

---

**Autorisation à donner à la société de gestion au regard de la distribution aux associés ne relevant pas des plus-values immobilières des particuliers du montant de l'impôt sur la plus-value immobilière non acquitté pour leur compte concernant les associés de la SCPI Immofonds 4.**

L'assemblée générale, conformément au pouvoir conféré par la cinquième résolution de l'assemblée générale de fusion du 31 janvier 2017 de la SCPI Immofonds 4,

- (i) autorise la société de gestion à verser aux associés de la SCPI Immofonds 4 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 qui sera clos au 31 décembre 2016, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie, et
- (ii) constate 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, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## Dixième résolution

---

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.**

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 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>364 910 404,10</b>	<b>375 753 890,75</b>	<b>280 131 767,17</b>	<b>290 833 020,61</b>
Terrains et constructions	297 624 670,42	313 945 240,56	260 019 265,26	272 194 750,49
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	4 026 480,00	3 930 000,00	4 099 305,00	3 852 000,00
Autres immobilisations locatives	850 212,96		1 035 846,91	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	62 409 040,72	57 878 650,19	14 977 350,00	14 786 270,12
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(1 296 325,00)</b>	<b>(70 535,40)</b>	<b>(1 052 437,98)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 225 789,60)		(1 052 437,98)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(70 535,40)	(70 535,40)		
<b>TOTAL I</b>	<b>363 614 079,10</b>	<b>375 683 355,35</b>	<b>279 079 329,19</b>	<b>290 833 020,61</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>41 515,93</b>	<b>41 515,93</b>	<b>38 826,01</b>	<b>38 826,01</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	41 515,93	41 515,93	38 826,01	38 826,01
<b>Créances</b>	<b>5 574 665,35</b>	<b>5 574 665,35</b>	<b>4 389 969,31</b>	<b>4 389 969,31</b>
Locataires et comptes rattachés	1 858 909,79	1 858 909,79	1 739 799,57	1 739 799,57
Provisions pour dépréciation des créances	(551 252,94)	(551 252,94)	(516 146,29)	(516 146,29)
Créances fiscales et sociales	1 944 825,86	1 944 825,86	1 553 669,71	1 553 669,71
Fournisseurs et comptes rattachés	1 275 334,83	1 275 334,83	654 445,56	654 445,56
Autres créances	1 046 847,81	1 046 847,81	958 200,76	958 200,76
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 792 934,47</b>	<b>1 792 934,47</b>	<b>29 644 045,67</b>	<b>29 644 045,67</b>
Valeurs mobilières de placement			771 826,95	771 826,95
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 792 934,47	1 792 934,47	28 872 218,72	28 872 218,72
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(17 589 918,10)</b>	<b>(17 589 918,10)</b>	<b>(14 556 196,95)</b>	<b>(14 556 196,95)</b>
Dettes financières	(3 075 041,82)	(3 075 041,82)	(2 896 616,64)	(2 896 616,64)
Dettes d'exploitation	(2 260 182,46)	(2 260 182,46)	(3 163 861,36)	(3 163 861,36)
Dettes diverses	(12 254 693,82)	(12 254 693,82)	(8 495 718,95)	(8 495 718,95)
<b>TOTAL III</b>	<b>(10 180 802,35)</b>	<b>(10 180 802,35)</b>	<b>19 516 644,04</b>	<b>19 516 644,04</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	28 995,79	28 995,79	8 862,21	8 862,21
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(208,00)	(208,00)	(458,00)	(458,00)
<b>TOTAL IV</b>	<b>28 787,79</b>	<b>28 787,79</b>	<b>8 404,21</b>	<b>8 404,21</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>353 462 064,54</b>		<b>298 604 377,44</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>365 531 340,79</b>		<b>310 358 068,86</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
<b>Capital</b>	<b>137 618 440,00</b>		<b>24 106 895,00</b>	<b>161 725 335,00</b>
Capital souscrit	137 618 440,00		24 106 895,00	161 725 335,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>159 843 211,44</b>		<b>31 349 130,06</b>	<b>191 192 341,50</b>
Prime d'émission	203 042 115,45		38 271 776,00	241 313 891,45
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(43 198 904,01)		(6 922 645,94)	(50 121 549,95)
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>(957 968,81)</b>		<b>(342 832,65)</b>	<b>(1 300 801,46)</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 050 004,55</b>	<b>50 690,26</b>	<b>368 321,74</b>	<b>2 469 016,55</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>50 690,26</b>	<b>(50 690,26)</b>	<b>(623 827,05)</b>	<b>(623 827,05)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	14 167 327,06	(14 167 327,06)	16 504 127,80	16 504 127,80
Acomptes sur distribution	(14 081 522,33)	14 081 522,33	(17 081 893,98)	(17 081 893,98)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(35 114,47)	35 114,47	(46 060,87)	(46 060,87)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>298 604 377,44</b>		<b>54 857 687,10</b>	<b>353 462 064,54</b>

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

## Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	6 589 077,53	5 167 338,29
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>5 149 460,75</b>	<b>4 123 914,33</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>36 473,82</b>	<b>30 158,96</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>304 296,33</b>	<b>188 121,91</b>
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>1 098 846,63</b>	<b>825 143,09</b>
Charges locatives non récupérables	317 367,45	150 386,13
Charges locatives sur locaux vacants	390 131,06	289 204,66
Autres charges immobilières non récupérables	391 348,12	385 552,30
CHARGES D'EXPLOITATION	10 367 811,01	11 944 727,41
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>8 216 197,56</b>	<b>8 055 112,02</b>
Rémunération de la société de gestion	1 831 831,41	1 448 677,28
Honoraires	84 503,69	64 120,35
Autres services extérieurs	84 272,95	46 088,63
Impôts, taxes et versements assimilés	3 599,42	2 863,66
Autres charges	6 211 990,09	6 493 362,10
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>1 482 767,93</b>	<b>3 371 081,70</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>668 845,52</b>	<b>518 533,69</b>
Provisions pour créances douteuses	120 662,17	188 613,95
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	477 647,95	329 919,74
Provisions pour risques et charges	70 535,40	
CHARGES FINANCIÈRES	268,99	125,09
CHARGES EXCEPTIONNELLES	92 245,08	232,79
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>17 049 402,61</b>	<b>17 112 423,58</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>16 504 127,80</b>	<b>14 167 327,06</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>33 553 530,41</b>	<b>31 279 750,64</b>

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	25 311 406,17	20 933 138,41
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>22 860 176,78</b>	<b>19 830 428,02</b>
Loyers	17 710 716,03	15 706 513,69
Charges facturées	5 149 460,75	4 123 914,33
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>337 585,55</b>	<b>60 937,99</b>
<b>Revenus des titres immobilisés</b>	<b>2 113 643,84</b>	<b>1 041 772,40</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	7 930 980,20	10 113 473,33
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>1 215 321,39</b>	<b>3 158 900,70</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>389 851,85</b>	<b>272 645,07</b>
Provisions pour créances douteuses	85 555,52	84 523,16
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	304 296,33	188 121,91
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>6 325 806,96</b>	<b>6 681 927,56</b>
PRODUITS FINANCIERS	270 012,49	214 077,03
<b>Produits financiers</b>	<b>270 012,49</b>	<b>214 077,03</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	41 131,55	19 061,87
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>41 131,55</b>	<b>19 061,87</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>33 553 530,41</b>	<b>31 279 750,64</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) par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## Règles générales d'évaluation 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 1<sup>er</sup> 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.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

### 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 :

- soit des parts de sociétés de personne définies au 2<sup>o</sup> du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3<sup>o</sup> 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 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 ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3<sup>o</sup> du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2<sup>o</sup> 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 imposables 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.

### 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 & Wakefield 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 œuvre 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 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 416 188 520,56 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 ;
- 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 œuvre 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 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 225 789,60 euros.

### **Amortissements et prélèvements sur prime d'émission**

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 des créances locataires**

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 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	233 811 329,79	231 545 352,47	196 391 558,58	193 376 240,20
Commerces	58 999 516,59	76 497 310,54	58 999 516,59	73 161 041,92
Entrepôts	5 664 037,00	5 902 577,55	5 664 037,00	5 657 468,37
<b>TOTAL</b>	<b>298 474 883,38</b>	<b>313 945 240,56</b>	<b>261 055 112,17</b>	<b>272 194 750,49</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	4 026 480,00	3 930 000,00	4 099 305,00	3 852 000,00
Commerces				
Entrepôts				
<b>TOTAL</b>	<b>4 026 480,00</b>	<b>3 930 000,00</b>	<b>4 099 305,00</b>	<b>3 852 000,00</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>				
	<b>62 409 040,72</b>	<b>57 878 650,19</b>	<b>14 977 350,00</b>	<b>14 786 270,12</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>364 910 404,10</b>	<b>375 753 890,75</b>	<b>280 131 767,17</b>	<b>290 833 020,61</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>Terrains et constructions</b>		
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015</b>		<b>260 019 265,26</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>39 814 352,29</b>
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	215 676,29	
SAINT-JACQUES DE LA LANDE - 5 rue Louis-Jacques Daguerre	12 912 600,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 48/50 Route de la Reine - Bât. 1	10 404 076,00	
PARIS - 91 boulevard Saint-Michel	9 150 000,00	
LOOS - 970 et 99 rue Eugène Avinée	7 132 000,00	
<b>Cessions</b>		<b>(2 241 457,90)</b>
AIX-EN-PROVENCE - 30 rue Paul Langevin	(2 241 457,90)	
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>29 068,14</b>
PUTEAUX - 172/174 rue de La République	29 068,14	
<b>Acquisitions de climatisations</b>		<b>3 442,63</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>55 002,35</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(55 002,35)</b>
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016</b>		<b>297 624 670,42</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015</b>		<b>3 244 454,66</b>
Nouveaux agencements		73 833,64
Agencements, aménagements et installations en cours		64 728,90
Cessions d'agencements de l'exercice		(6 586,35)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(56 749,95)
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016</b>		<b>3 319 680,90</b>
<b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015</b>		<b>(2 208 607,75)</b>
Dotations de l'exercice		(267 446,54)
Reprises de l'exercice		6 586,35
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016</b>		<b>(2 469 467,94)</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016</b>		<b>850 212,96</b>

## ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

### Immobilisations en cours

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015</b>		4 099 305,00
<b>Acquisitions de VEFA</b>		142 851,29
TOULOUSE - 8/10 rue des 36 Ponts	7 500,00	
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	135 351,29	
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>		(215 676,29)
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	(215 676,29)	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016</b>		4 026 480,00

### Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

<b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015</b>		14 977 350,00
<b>Acquisitions</b>		47 431 790,72
SCI Allgäu	7 130 000,00	
SCI LF Carré Daumesnil	10 623 750,00	
SCI LF Germany Retail	4 920 200,00	
SCI LF Netherlands Office	9 688 400,00	
SCI LF Offenbach	5 205 690,72	
SCI LF Volutò	9 863 750,00	
<b>Cessions</b>		(100,00)
SCI LF Invest Allemagne	(100,00)	
<b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016</b>		62 409 040,72

### Immobilisations financières

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>		38 826,01
Fonds de roulement versés aux syndicats		15 047,94
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(12 358,02)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2016</b>		41 515,93

## ● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
LF Jazz	149 571	33 261 794,52	38 647 998,55	7 478 550,00	626 481,00	33 039 752,35	9,00 %
LF Multi BBQ	61 006	13 170 275,66	13 520 887,53	3 050 300,00	372 982,85	13 050 057,42	9,00 %
LF Prisme	145 456	33 639 108,90	36 723 525,63	7 272 800,00	901 243,47	33 315 969,92	9,00 %
LF Panside	174 705	40 086 291,98	48 974 123,93	8 735 250,00	856 449,77	39 763 040,15	9,00 %
LF Carré Daumesnil	425 112	103 912 479,32	95 747 554,11	21 255 600,00	1 636 523,16	103 347 238,40	10,00 %
LF Offenbach	158 764	155 009 618,23	153 533 585,78	31 752 800,00	1 474 135,35	155 008 828,76	5,11 %
LF Germany Retail	24 605	24 483 384,86	22 231 515,31	4 921 000,00	10 796,86	24 483 166,00	20,00 %
LF Netherlands Office	48 450	48 311 825,84	41 718 121,30	9 690 000,00	2 028 273,34	48 312 638,50	20,00 %
LF Volutò	157 980	39 488 402,49	34 386 645,27	7 899 000,00	33 402,49	39 455 000,00	25,00 %
SCI Allgäu	71 300	71 458 851,21	66 626 303,00	7 131 800,00	158 851,21	71 300 000,00	10,00 %

## ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016	Dotation 2016*	Montant au 31/12/2016
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 208 607,75	(6 586,35)	267 446,54	2 469 467,94

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

## ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2015	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotation 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		1 215 321,39		(1 215 321,39)	
<b>TOTAL</b>		<b>1 215 321,39</b>		<b>(1 215 321,39)</b>	

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	1 052 437,98	477 647,95	304 296,33	1 225 789,60
Pour risques et charges		70 535,40		70 535,40
Pour créances douteuses	516 146,29	120 662,17	85 555,52	551 252,94
<b>TOTAL</b>	<b>1 568 584,27</b>	<b>668 845,52</b>	<b>389 851,85</b>	<b>1 847 577,94</b>

## ● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	14 167 327,06
Report à nouveau 2015	2 050 004,55
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>16 217 331,61</b>
Distribution 2015	14 116 636,80
Reconstitution du report à nouveau*	368 321,74
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>2 469 016,55</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	500 169,96
Locataires et comptes rattachés	18 110,69
Autres dettes d'exploitation	792 765,41
Intérêts courus à payer	
<b>TOTAL</b>	<b>1 311 046,06</b>

### Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	45 084,73
Autres créances d'exploitation	605 373,90
Intérêts courus à recevoir	130 575,03
<b>TOTAL</b>	<b>781 033,66</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	927 476,23
Locataires : factures à établir	45 084,73
Locataires : créances douteuses	886 348,83
<b>TOTAL</b>	<b>1 858 909,79</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires partis	92 170,61
Rompus	74,47
<b>TOTAL</b>	<b>92 245,08</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	19 766,62
Dégrèvements d'impôts	4 357,67
Apurements comptes locataires	16 999,93
Rompus	7,33
<b>TOTAL</b>	<b>41 131,55</b>

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	2 382 569,29
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	3 323,85
Nantissements	37 247 677,01

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

### Promesse d'acquisition

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaures 92800 PUTEAUX	Bureaux	28/11/2016	10 396 197,50

### Promesse de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	Parc du Millénaire 34000 MONTPELLIER	Bureaux	20/09/2016	696 372,00
SCPI	14 rue Andrei Sakharov 76130 MONT SAINT AIGNAN	Bureaux	24/10/2016	2 050 000,00

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 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux</b>							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/15	30	3 173,10	11 772 026,10	10 052,79	11 782 078,89	11 772 026,10
Parc du Golf - Bât. 1 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	20/06/94	100	1 012,27	1 091 534,96	150 610,11	1 242 145,07	1 282 132,96
30 rue Paul Langevin 13100 AIX-EN-PROVENCE	10/06/93	100					2 241 457,90
Haut Lévêque - Bât. 31 26 ter Av. Léonard de Vinci 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 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	09/02/05	100	851,28	1 115 802,00		1 115 802,00	1 115 802,00
Parc Millénaire - Bât. 31 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/94	100	695,04	873 075,52		873 075,52	873 075,52
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	03/08/12	100	5 472,16	10 413 000,00	1 276,06	10 414 276,06	10 414 276,06
Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 St-JACQUES DE LA LANDE	27/05/16	50	5 081,00	12 912 600,00		12 912 600,00	
Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/12	30	2 826,46	6 886 660,00	86 648,14	6 973 308,14	6 995 440,10
Europarc Chantrerie 10 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	18/03/08	100	1 198,01	2 066 141,00	13,44	2 066 154,44	2 066 231,96
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	19/07/01	50	1 892,64	2 241 000,55	5 067,74	2 246 068,29	2 258 944,11
Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44816 SAINT-HERBLAIN	18/12/15	100	3 538,90	6 767 000,00		6 767 000,00	6 767 000,00
Pôle Techno du Brabois - Bât. B8 18 Allée la Forêt de la Reine 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	12/10/93	100	997,86	1 057 843,73	1 604,42	1 059 448,15	1 061 541,22
World Trade Center - Tour A 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ	28/10/93	100	1 180,00	1 457 205,47	88 931,59	1 546 137,06	1 552 438,64
EURASANTE 97 et 99 rue Eugène Avinée 59120 LOOS	09/12/16	100	2 765,30	7 132 000,00		7 132 000,00	
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	24	224,47	430 840,57		430 840,57	430 840,57
Quartier Pilaterie - Bât. B1 16 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	24	785,76	1 516 402,31		1 516 402,31	1 516 412,64
Quartier Pilaterie 16 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	24	351,60	582 021,12		582 021,12	582 021,12
Atrium Part Dieu 107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	5	840,61	3 338 825,00	35 401,37	3 374 226,37	3 373 996,83
Europarc du Chêne 5 rue Pascal 69500 BRON	04/07/95	100	773,00	873 045,03		873 045,03	873 045,03

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	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 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/16	15	1 091,37	9 150 000,00		9 150 000,00	
Héron Building - RdC 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/99	100	54,25	186 597,60	4 918,04	191 515,64	188 073,01
Héron Building - 12 <sup>ème</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/93	25	335,00	1 372 041,16	74 787,72	1 446 828,88	1 463 899,63
199 rue Championnet 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 14 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	30/09/93	100	1 620,00	2 107 881,17		2 107 881,17	2 107 951,09
Vélizy Valley -Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/04/95	67	1 345,29	3 214 678,71	120 572,41	3 335 251,12	3 335 251,12
Titan - Parc Ariane 2 14 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	21/10/94	100	868,00	1 784 720,64	114 986,30	1 899 706,94	1 929 706,94
Burospace - Bât. 19 10 Chemin de Gisy 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 8/10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	20/05/94	33	1 187,96	1 911 710,68	4 552,16	1 916 262,84	1 919 557,15
Le Carillon 5/6 Esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/07	2,5	448,78	3 300 000,00	131 764,36	3 431 764,36	3 372 037,98
Akoya 1 48/50 Route de la Reine - Bât. 1 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/16	20	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	
235 rue du Jour se Lève 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 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/94	100	1 072,00	5 920 821,22		5 920 821,22	5 920 821,22
16/18/20 rue Barbès 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 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 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	30/09/93	40	1 557,60	3 892 844,10	1 501 408,65	5 394 252,75	5 431 168,88
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	10	848,68	3 806 100,00	95 127,53	3 901 227,53	3 901 476,84
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	7,5	1 760,55	8 044 500,00		8 044 500,00	8 044 500,00
250 avenue des Grésillons Bât. A 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	23/02/95	50	1 851,78	1 847 453,42	122 182,44	1 969 635,86	2 008 281,09
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	15	1 627,65	13 266 756,29		13 266 756,29	13 051 080,00
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/11	30	1 578,99	7 135 758,16	29 068,14	7 164 826,30	7 135 758,16
Axialys 1 et 2 276 (Ax1)/274 (Ax2) avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	5	1 216,20	6 000 000,00		6 000 000,00	6 000 000,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 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 93400 SAINT-OUEN	31/08/95	100	1 211,00	2 341 763,71	358 910,48	2 700 674,19	2 701 182,39
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	10	1 456,28	6 595 854,14		6 595 854,14	6 595 854,14
57 rue Auguste Perret 94000 CRETEIL	30/09/93	100	1 074,38	1 679 073,48	216 851,92	1 895 925,40	1 941 336,04

	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 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Le Chanzy 18 avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON LE PONT	03/09/15	60	2 722,44	12 899 067,60		12 899 067,60	12 899 067,60
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 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>70 782,87</b>	<b>229 800 106,12</b>	<b>4 011 223,67</b>	<b>233 811 329,79</b>	<b>196 391 558,58</b>

<b>Commerces</b>							
31 rue République 03630 DESERTINES	27/12/11	100	2 792,00	2 920 831,95		2 920 831,95	2 920 831,95
Allée Hélène Boucher 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 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	24/06/94	100	340,00	1 527 228,16		1 527 228,16	1 527 228,16
43 Route Nationale 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 18200 ST-AMAND-MONTROND	27/12/11	100	5 561,00	6 257 481,95		6 257 481,95	6 257 481,95
RN7 - Cosne Sud 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 60000 BEAUVAIS	28/06/13	100	5 679,00	9 766 583,00		9 766 583,00	9 766 583,00
Rue des Aulnes 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 75006 PARIS	26/12/96	100	254,80	1 625 563,87		1 625 563,87	1 625 563,87
41 rue de Lille 75007 PARIS	13/11/00	100	365,50	2 084 864,63		2 084 864,63	2 084 864,63
2 rue des Saussaies 75008 PARIS	23/12/93	100	332,61	1 613 672,85		1 613 672,85	1 613 672,85
253/255 rue Marcadet 75018 PARIS	30/09/15	100	458,20	4 000 000,00		4 000 000,00	4 000 000,00
20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	53,85	150 843,00		150 843,00	150 843,00
La Meilleraye 59 à 63 Bd de la Meilleraye 79200 PARTHENAY	26/07/07	100	783,40	1 298 707,00		1 298 707,00	1 298 707,00
Rue des 44 Arpents 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 91100 VILLABE	02/03/10	14	1 116,40	1 134 575,82		1 134 575,82	1 134 575,82
113 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	30/09/15	100	804,70	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/07	100	270,00	1 174 895,00		1 174 895,00	1 174 895,00
20 Grand Rue Ch. de Gaulle 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	26/07/07	100	208,05	521 698,00		521 698,00	521 698,00
60 avenue Maréchal de Lattre 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>58 999 516,59</b>

<b>Entrepôts</b>							
Rue des roseaux 57155 MARLY	01/03/13	100	4 709,62	5 664 037,00		5 664 037,00	5 664 037,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</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>							
Elipsys 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/15	30	1 264,35	4 026 480,00		4 026 480,00	4 018 980,00
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	15					80 325,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>1 264,35</b>	<b>4 026 480,00</b>		<b>4 026 480,00</b>	<b>4 099 305,00</b>

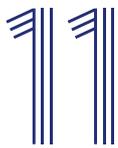
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>111 397,89</b>	<b>298 490 139,71</b>	<b>4 011 223,67</b>	<b>302 501 363,38</b>	<b>265 154 417,17</b>
----------------------	--	--	-------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

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 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 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux</b>							
Hafeninsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 000,55	21 041 364,98		21 041 364,98	21 040 306,98
2 Towers Leipziger Straße 51 D - 13187 BERLIN	12/05/16	100	19 290,42	74 867 225,36		74 867 225,36	
AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	25/03/16	100	3 727,50	22 637 065,78		22 637 065,78	
Elisabethstraße 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 774 156,46		36 774 156,46	36 760 222,95
Bockenheimer Landstraße 72 D - 60323 FRANKFURT	01/05/16	100	2 664,65	18 033 053,09		18 033 053,09	
Porticon Presselstraße 17 D - 70191 STUTTGART	02/12/16	100	11 183,00	27 132 267,88	206 696,38	27 338 964,26	
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 D - 80687 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 603 248,18		43 603 248,18	43 571 218,18
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>65 479,34</b>	<b>244 088 381,73</b>	<b>206 696,38</b>	<b>244 295 078,11</b>	<b>101 371 748,11</b>
7 Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 5012 PARIS	29/04/16	100	20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
<b>TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>189 812 715,15</b>		<b>189 812 715,15</b>	
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 359,00</b>	<b>71 417 191,16</b>		<b>71 417 191,16</b>	<b>71 417 191,16</b>
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>70 741 684,96</b>	<b>133 320,00</b>	<b>70 875 004,96</b>	<b>70 741 684,96</b>
Le Voluto 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/16	100	8 982,40	68 926 579,54		68 926 579,54	
<b>TOTAL SCI LF VOLUTO</b>			<b>8 982,40</b>	<b>68 926 579,54</b>		<b>68 926 579,54</b>	
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/14	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	86 451 629,08
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>86 451 629,08</b>		<b>86 451 629,08</b>	<b>86 451 629,08</b>
Hollandia Oosterdoksstraat 144 NL - 1011 DK AMSTERDAM	01/12/16	100	9 947,00	64 704 420,54		64 704 420,54	
<b>TOTAL SCI LF NETHERLANDS OFFICE</b>			<b>9 947,00</b>	<b>64 704 420,54</b>		<b>64 704 420,54</b>	
<b>Commerces</b>							
Buffalo Lyon Beynost C. C <sup>iel</sup> Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 120 097,60		3 120 097,60	3 119 047,60
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 981 914,67		1 981 914,67	1 980 864,67
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 162 101,94		2 162 101,94	2 161 051,94
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 313 259,05		2 313 259,05	2 312 209,05
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 086 022,91		2 086 022,91	2 084 972,91
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 088 024,97		2 088 024,97	2 086 974,97

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Commerces (Suite)</b>							
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 890 820,12		1 890 820,12	1 889 895,12
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 037 972,94		2 037 972,94	2 036 922,94
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/15	100	634,50	2 708 670,00		2 708 670,00	2 707 620,00
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 508 461,93		2 508 461,93	2 507 411,93
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 712 674,16		2 712 674,16	2 711 624,16
Buffalo Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/15	100	574,20	2 117 055,12		2 117 055,12	2 116 005,12
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 210 151,89		2 210 151,89	2 209 101,89
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>7 385,70</b>	<b>29 937 227,30</b>		<b>29 937 227,30</b>	<b>29 923 702,30</b>
Primavera Breite strasse 47/53 D - 23552 LÜBECK	14/11/16	100	6 004,64	37 066 688,92		37 066 688,92	
<b>TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL</b>			<b>6 004,64</b>	<b>37 066 688,92</b>		<b>37 066 688,92</b>	
<b>Hôtel</b>							
Center Parcs D - 88299 ALLGÄU	26/10/16	100	25 000,00	71 458 851,00		71 458 851,00	
<b>TOTAL SCI ALLGÄU</b>			<b>25 000,00</b>	<b>71 458 851,00</b>		<b>71 458 851,00</b>	
<b>TOTAL SCI</b>			<b>171 298,48</b>	<b>934 605 369,38</b>	<b>340 016,38</b>	<b>934 945 385,76</b>	<b>359 905 955,61</b>



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016.

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multimobilier 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 15 mai 2017.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)
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.	11 272,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.</li> </ul>	74 484,87
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ;</li> <li>• Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ;</li> <li>• Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.</li> </ul>	1 525,00

**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 :**

**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 2016 s'élève à 1 831 831,41 euros HT.

**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.

Elle s'élève à 5 853 280,96 euros HT au titre de l'exercice 2016.

**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 2016 s'élève à 25 625 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 324 000 euros HT.

**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 2016 s'élève à 3 266,71 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

**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.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)