

Multimmobilier 2

2014

RAPPORT ANNUEL



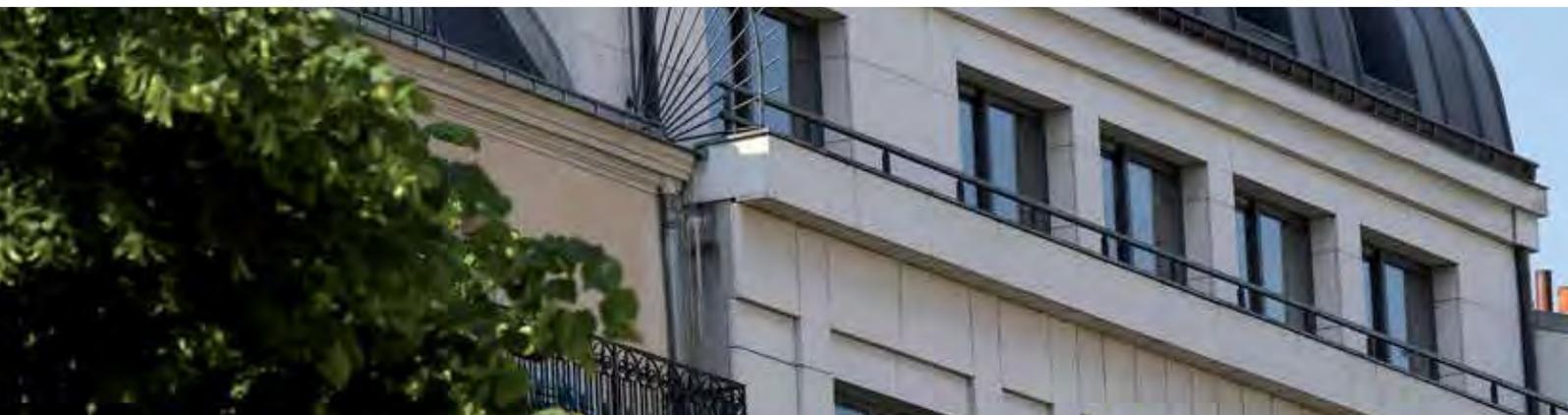
LA FRANÇAISE

Multimmobilier 2

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 18 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	15
5	Rapport du conseil de surveillance	18
6	Texte des résolutions	19
7	Comptes au 31 décembre 2014	20
8	Annexe	24
9	Composition du patrimoine	30
10	Rapports du commissaire aux comptes	33





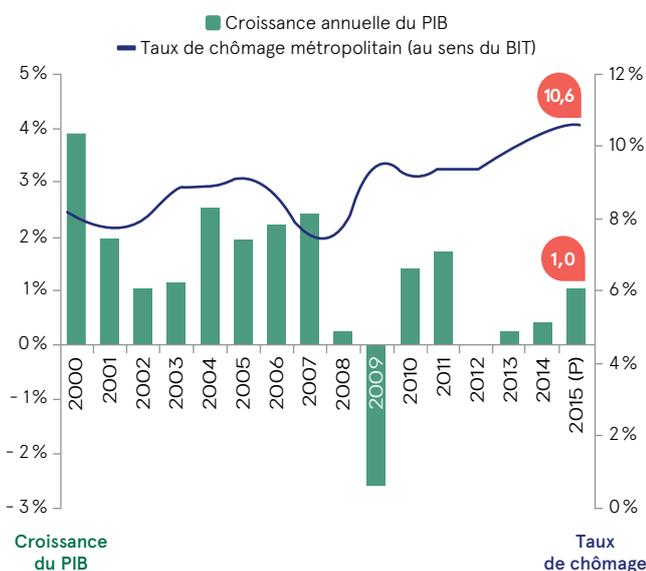
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étale tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4^{ème} trimestre et pâti du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit +23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

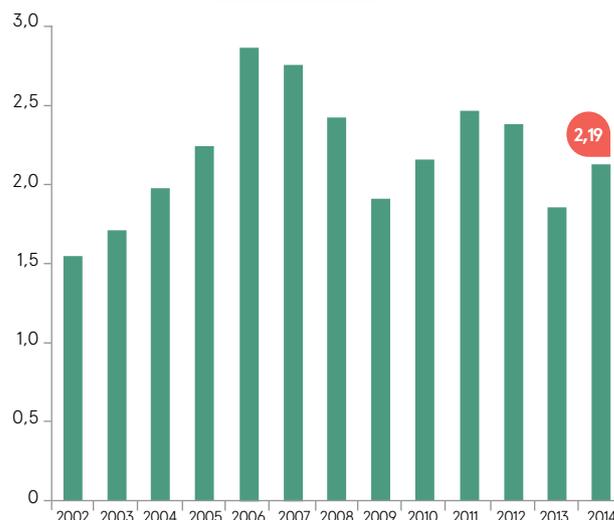
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étale, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11% contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3^{ème} trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4^{ème} trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m² commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

● Demande placée de bureaux en Île-de-France (millions de m²)

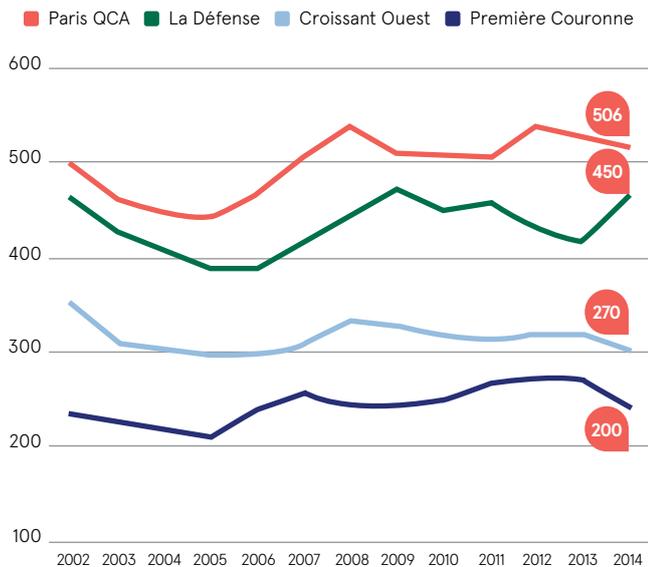


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2^{ème} fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3^{ème} trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2^{ème} couronne. L'offre progresse ainsi de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m² immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6 %. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m². Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4^{ème} trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (euro/m²/an)



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m² ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m².

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m²/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m²/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m²/an à Marseille.

Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m² traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

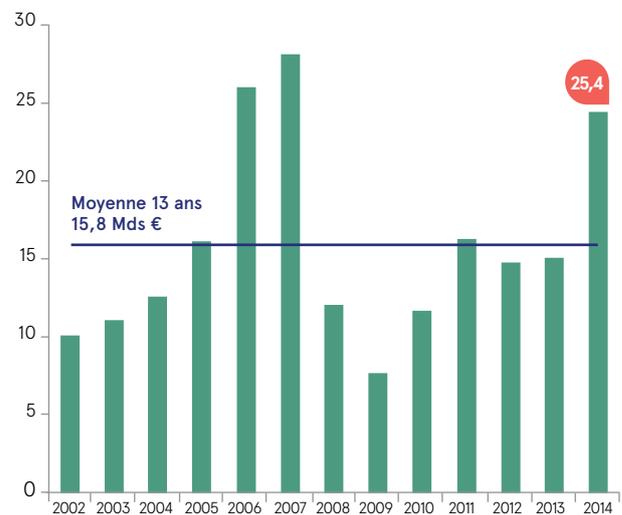
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4^{ème} trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

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

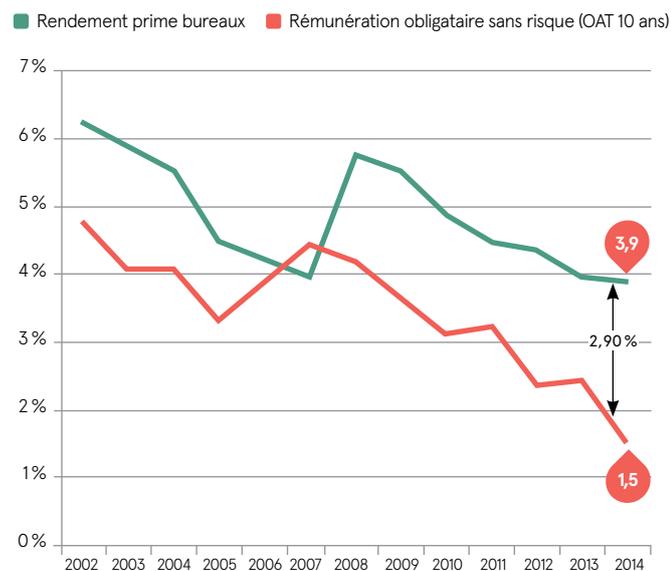


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40% au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



FICHE D'IDENTITÉ Multimmobilier 2



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date d'immatriculation**
17 décembre 1991

- **N° immatriculation au RCS**
383 839 321 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
17 décembre 2041
- **Capital plafond statutaire**
200 000 000 euros
- **Capital social effectif au 31 décembre 2014**
107 862 640 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-25 en date du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 Paris
399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

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

Fin de mandat : durée illimitée

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Damien VANHOUTTE, Président
François GOUBARD, Secrétaire
Marcel CHASSAGNARD
Philippe Georges DESCHAMPS
Bertrand de GELOES
Jacques LABALETTE
Franco TELLARINI
Patrice WEISZER
Assurances Crédit Mutiel Nord Vie
DVH - Optis Gestion SA
Mutuelles du Mans Assurances Vie
SCI Pérérité Pierre

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2016
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Cushman & Wakefield Expertise
11-13 Avenue de Friedland, 75008 Paris

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2016
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015



Introduction

L'année 2014 s'inscrit dans la continuité des années précédentes, et confirme le succès commercial de Multimobilier 2, qui voit sa collecte nette atteindre 38,6 millions d'euros. Forte d'une situation locative saine et de résultats financiers stables, la SCPI a profité cette année des nouvelles dispositions réglementaires et du contexte économique attractif

pour réaliser plusieurs acquisitions. En effet, elle peut désormais prendre une participation dans des sociétés civiles immobilières (SCI), elles-mêmes investies dans des immeubles de taille importante (plus de 70 millions d'euros unitaire). Encouragée par un environnement économique de taux bas, la SCPI a également eu recours à l'emprunt pour financer certaines acquisitions et optimiser leur rendement.

Le patrimoine de Multimobilier 2 s'est donc renforcé de quatre nouveaux actifs pour un montant total de 27,5 millions d'euros, dont deux dans des immeubles emblématiques détenus via une SCI :

- l'immeuble le *Jazz* situé à Boulogne-Billancourt. Détenu à 9 % par la SCPI, via la SCI LF Jazz, cet actif de bureaux de 7 529 m² est loué à Michelin ;
- l'ensemble immobilier *Panorama Seine & Dockside*, situé à Issy-les-Moulineaux, détenu à 9 % par la SCPI via la SCI LF Panside. D'une surface de 10 021 m², le site est entièrement loué à Sodexo ;
- la *Tour Aviso* à Puteaux, récemment rénovée et labellisée HQE. Elle s'étend sur une surface de 10 851 m² et est louée à 4 locataires. La SCPI en détient 15 %.
- la livraison en février de l'immeuble *Nouvelle Vague* à Nantes acquis en VEFA. La SCPI détient une quote-part indivise de 30 %.

Un actif de 1 016 m² de bureaux à Villers-lès-Nancy, vacant à 50 %, a été également cédé.

Fin décembre, le patrimoine en exploitation représente 91 435 m².

L'activité locative en 2014 a été largement consacrée aux relocations de surfaces vacantes dans une proportion de 75 % des surfaces signées. Citons notamment :

- 4 baux pour 1 445 m² (30 % indivis) dans l'immeuble *Nouvelle Vague* à Nantes, après sa livraison, portant son taux de remplissage à 92 % ;
- Bertrandt sur 358 m² en mai et son extension sur 707 m² en septembre, dans le bâtiment 19 du parc *Burospace* à Bièvres ;
- l'extension de GIE logement Français sur 139 m² (10 % indivis) sur *Axe Défense*, rue Louis Blanc à Courbevoie, en juillet, concomitamment au règlement du contentieux engagé par ce même locataire ;
- Arthus Bertrand sur 2 lots de 95 m² dans la galerie du *Gray d'Albion* à Cannes.

Le solde de l'activité a concerné le maintien en place des locataires via des renégociations et renouvellements de baux. Ces derniers ont notamment permis de maintenir en place le restaurant Les Climats, rue du Télégraphe à Paris 7^{ème}, Altran sur 708 m² à Bron, Ingénica sur 868 m² dans l'immeuble *Titan* à Guyancourt, Multitoll sur 1 790 m² à Gennevilliers, avenue des Grésillons, New Design sur 255 m² rue de Rennes à Paris 6^{ème} et l'UGAP sur 851 m² à Mérignac, dans le domaine de *Pelus*.

Globalement, les volumes des surfaces libérées et relouées sont restés importants : 9 281 m² ont été reloués, 8 957 m² libérés et 520 m² étaient vendus vides. Si le stock de locaux vacants a augmenté légèrement à 6 645 m², les taux d'occupation restent élevés : le taux d'occupation physique s'élève à 92,7 % à fin décembre, et le taux d'occupation financier s'établit à 92,5 % sur l'ensemble de l'année.

Les travaux de construction de l'immeuble de bureaux de 14 500 m², désormais baptisé *Step Up*, rue du Débarcadère à Pantin, acquis en VEFA et dont la SCPI détient une quote-part indivise de 10 %, se poursuivent normalement et la livraison est prévue pour fin septembre 2015.

La SCPI clôture l'exercice 2014 avec :

- un taux de distribution de 5,32 %, équivalent à un acompte annuel de 40,08 euros par part ;
- une valeur du patrimoine en hausse de 1,06 % à périmètre constant par rapport à 2013 ;
- un prix de souscription inchangé de 753,00 euros.

Perspectives 2015

La SCPI va poursuivre ses efforts dans le domaine locatif afin de maintenir ses résultats et connaître un réajustement de 2 % de sa part de souscription au 1^{er} janvier 2015. Les enjeux opérationnels de l'année 2015 se concentreront sur :

- la commercialisation des surfaces rénovées du *Kubik* à Gennevilliers (40 % indivis) et du 12^{ème} étage de la tour *Héron Building* à Paris 14^{ème} (25 % indivis) ;
- l'arbitrage du bâtiment vacant de la ZAC de la *Robole* à Aix-en-Provence ;
- l'achèvement de la pré-commercialisation du *Step Up* à Pantin dont 46 % des surfaces sont encore disponibles (10 % indivis).

D'ores et déjà, 273 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2015, dont Gras Savoye sur 120 m² (25 % indivis), rue Eugène Renault à Maisons-Alfort.

Par ailleurs, conformément à l'élargissement de sa politique d'investissement approuvé en 2014, la SCPI a réalisé son premier investissement européen, livré début 2015. Situé à Offenbach près de Francfort, cet actif de 6 000 m² est détenu à hauteur de 20 % par la SCPI, et est entièrement loué au groupe Saint-Gobain dans le cadre d'un bail de 15 ans fermes.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	107 862 640,00 €
Nombre de parts	353 648
Capitalisation	266 296 944,00 €
Nombre d'associés	3 639
Valeur de réalisation	686,22 €
Prix de souscription	753,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	692,76 €
Valeur ISF pour 2015*	706,56 €
Distribution de l'exercice 2014**	40,08 €

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	5,32 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,84 %
7 ans	3,34 %
10 ans	6,67 %

*** 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 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)

	2014	2013
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	22 318 417,67	21 379 992,62
dont loyers	14 003 171,54	13 339 841,61
Total des charges	10 819 190,13	9 791 612,58
Résultat	11 499 227,54	11 588 380,04
Dividende	12 428 514,08	11 108 659,64
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	107 862 640,00	92 237 185,00
Total des capitaux propres	230 814 523,97	197 379 596,91
Immobilisations locatives	227 574 331,75	204 576 595,82

	Global 2014	Par part 2014
Autres informations		
Bénéfice	11 499 227,54	37,08*
Dividende	12 428 514,08	40,08*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	241 458 267,54	682,76
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	238 529 581,95	674,48
Valeur comptable	230 814 523,97	652,67
Valeur de réalisation	242 680 414,32	686,22
Valeur de reconstitution	279 947 433,22	791,60

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	51 231	14,49 %
Parts retirées avec contrepartie	5 812	1,64 %
Parts cédées de gré à gré	399	0,11 %
Parts transférées par succession et / ou donation	3 054	0,86 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre		

La SCPI poursuit l'augmentation de son capital, totalisant plus de 50 000 parts supplémentaires sur l'année et près de 500 nouveaux associés. La collecte brute annuelle s'élève donc à près de 43 millions d'euros, dont 4,4 millions d'euros ont assuré la contrepartie au retrait de 5 812 parts.

Le marché des parts est donc parfaitement fluide, aucune part n'étant en attente de retrait au 31 décembre.

La capitalisation de la SCPI est en hausse de 17% sur un an (contre 12 % entre fin 2012 et fin 2013) et ressort à 266,3 millions d'euros.

Évolution du patrimoine

● Les acquisitions de l'exercice 2014

La SCPI Multimmobilier 2 a réalisé trois investissements en 2014 pour un montant de 27 467 099 euros HT AEM⁽¹⁾ pour un rendement prévisionnel de 5,71% AEM.

1. Le 30 septembre 2014, la SCPI a acquis à hauteur de 15% l'ensemble immobilier situé 49-51 quai de Dion Bouton à Puteaux (92) dans le périmètre de La Défense. Construit en 1974-1975 et entièrement restructuré entre 2009 et 2010, l'IGH⁽²⁾ est sous garantie décennale jusqu'en 2020. Il comprend un rez-de-chaussée, un entre-sol, un rez-de-terrasse et 10 étages de bureaux pour une surface locative totale de 10 851 m². Il dispose également d'un niveau de sous-sol avec 243 places de parking auxquelles s'ajoutent 9 emplacements extérieurs et un auditorium. L'actif est loué à des entreprises de qualité, tels que Sony, le groupe hôtelier Rezidor, Progress Software et Optorg, pour une durée ferme résiduelle de plus de 6 ans pour 84% des surfaces. Cet actif offre une rentabilité de 5,88%.

2. Le 30 décembre 2014, la SCPI a acquis l'immeuble le Jazz, situé dans le nouveau quartier du Trapèze, cours de l'Île Séguin à Boulogne-Billancourt (92). Livré en 2010, le Jazz développe une surface globale de 7 529 m², et est constitué d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, en plus d'une mezzanine en superstructure sur un rez-de-jardin et 4 niveaux de sous-sol. Le parking comporte 131 places en sous-sol. Les plateaux d'environ 870 m² sont fonctionnels, lumineux et divisibles en deux lots. L'immeuble est entièrement loué au groupe Michelin, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes.

Détenu à 100% par la SCI* LF Jazz, dont la SCPI détient 9% des parts, l'ensemble immobilier affiche une rentabilité de 5,26% avant financement.

3. Le 30 décembre 2014, la SCPI a réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier, composé de deux actifs indépendants : le *Panorama Seine* et le *Dockside*, pour une surface globale de 10 021 m² situés à Issy-les-Moulineaux (92). Cet ensemble immobilier, livré en 2008, est pris à bail en totalité par la société Sodexo via des baux de 12 ans fermes. Les deux actifs ont plus précisément les caractéristiques suivantes :

- Le *Panorama Seine* développe 7 893 m² en R+7 et 2 niveaux de sous-sols, avec 72 emplacements de parking ;
- Le *Dockside* s'étend sur 2 128 m² en R+2 et 1 niveau de sous-sol avec 44 emplacements de parking.

Détenu à 100% par la SCI* LF Panside, dont la SCPI détient 9% des parts, l'ensemble immobilier affiche une rentabilité de 5,78% avant financement.

*Nouvelle législation - Prise de participation dans des SCI

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur, la SCPI peut désormais acquérir des titres de participation de certaines sociétés immobilières, elles-mêmes investies dans des immeubles. Multimmobilier 2 peut donc détenir des actifs de manière indirecte par l'intermédiaire de parts de SCI.

Les autres associés de ces SCI sont également des SCPI du groupe La Française.

⁽¹⁾ AEM : Acte En Main.

⁽²⁾ IGH : Immeuble de Grande Hauteur.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m ²)*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
30/09/2014	Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	15%	1 628	38	13 323 045
30/12/2014	Le Jazz 23 cours de l'Île Séguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	9%	678	12	6 365 075
30/12/2014	Panorama Seine et Dockside 224-255 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY LES MOULINEAUX	BUR	9%	902	10	7 778 979
TOTAL				3 208	60	27 467 099

* Quote-part détenue par la SCPI.

Les cessions de l'exercice 2014

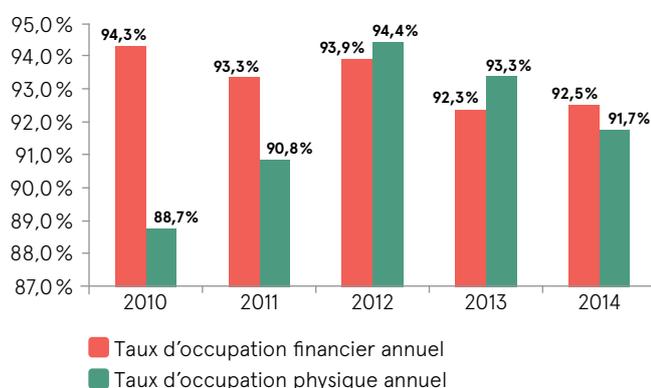
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2013 (€)	Prix de cession brut (€)
01/04/2014	4 allée d'Enghein - Bât. 14 54600 Villers -Les-Nancy	BUR	100%	1 016	520	20/06/94	1 074 911	822 000	826 000
TOTAL				1 016	520		1 074 911	822 000	826 000

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Rappel :

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

- le taux d'occupation financier annuel 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 trimestriel. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m ²	Année 2014	Année 2013
Libérés	14 472	5 190
Reloués	13 274	2 845

En 2014, 31 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 8 785 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 26 d'entre eux, en 2015 pour 4 dossiers et rétroactivement pour le dossier restant. Il s'agit plus précisément de :

- 20 locations résorbant du stock vacant, dont 4 extensions ;
- 4 renégociations de loyers et 2 réductions de surfaces ;
- 2 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 3 renouvellements de bail.

Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 14 003 171,54 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Locataires
Relocation	L'Atalante 1 avenue Marcelin Berthelot 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	201	03/2014	- Extension 44 m ² de Samo Informatique (446 m ²) - 157 m ² Leroy Merlin
Relocation	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	1 131	04/2014	- 887 m ² Santeclair - 244 m ² Novia Systems
Relocation	Axe Défense 49-51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	139	07/2014	Extension de 139 m ² de Gie Logement Français portant la surface louée à 779 m ²
Relocation	Burospace - Bât. 19 Plaine de Gisy 91570 BIEVRES	BUR	707	09/2014	Extension de 707 m ² de Bertrandt portant la surface louée à 1 064 m ²
Relocation	Galerie du Gray d'Albion 56 rue d'Antibes 06400 CANNES	BUR	95	10/2014	Bail puis extension Arthus Bertrand
Renégociation	Le Télégraphe 41 rue de Lille 75007 PARIS	COM	365	03/2013	Les Climats
Renégociation	Europarc du Chêne - Bât. 2 5 rue Pascal 69500 BRON	BUR	708	01/2014	Altran Technologies
Renégociation	Parc Ariane 2 - Bât. Titan 17 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	868	02/2014	Ingenica Management Holding
Renégociation	250 avenue des Grésillons Bât A 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	1 790	04/2014	Multitoll
Renouvellement	61 rue de Rennes 75006 PARIS	COM	255	01/2014	New Design Ip
Renouvellement	Domaine de Pelus - Bât. D4 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	BUR	851	02/2014	Ugap

Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 6 645 m² (5 447 m² fin 2013) et représentent un loyer potentiel de 0,9 million d'euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris	298 m ²	soit 4,5 %
Île-de-France	2 162 m ²	soit 32,5 %
Région	4 185 m ²	soit 63,0 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Le Kubik 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	1 560	Locaux libérés le 15/02/2014. Commercialisation en cours, pas de contact. Marché difficile.
ZAC de la Robole 30 rue Paul Langevin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 959	Processus d'arbitrage validé. Pas de contact, marché difficile.
Héron Building - 12 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	298	Travaux de rénovation et commercialisation en cours.
59 à 63 boulevard de la Meilleraye 7-9 rue Barra 79200 PARTHENAY	COM	783	Locaux libérés le 15/03/2014.
Atrium 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	291	79 m ² reloués à effet de 03/2015, baux en signature avec EDF sur 69 m ² et négociations en cours sur le solde.
L'Atalante ZAC du Moulin Neuf 1 avenue Marcelin Berthelot 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	452	Secteur délaissé par les utilisateurs avec des moyens de transport non développés et l'absence de service. Implantation récurrente des gens du voyage. Marché devenu difficile et atone.
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	214	VEFA livrée le 20/02/2014. L'immeuble sera loué en totalité en 05/2015.
Burospace - Bât. 19 Plaine de Gisy 91570 BIEVRES	BUR	345	Le locataire en place pourrait s'y intéresser au titre d'une extension.
Les Latitudes - Bât. A2 C2 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	BUR	207	Lot en Rez-de-Chaussée. Visites sans suite à ce jour.
World Trade Center - Tour A 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ	BUR	220	Maintien en place d'un locataire sur 26 m ² . Pas d'autres contact pour le moment.
ZA Courtaboeuf 8-10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	BUR	120	120 m ² loués à LOT Quantum Design - effet de 04/2015

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 521 m², soit 1,66 % de la surface en exploitation (91 435 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	572	31/12/2014	BPI France au 31/12/2014. 120 m ² reloués au 01/2015 et négociation en cours sur le solde.
112 avenue Jean-Baptiste Clément 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	769	20/05/2015	A Prime Group. Le bâtiment sera entièrement vacant. Arbitrage validé : négociations à la vente engagées avec le locataire.

● Contentieux

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

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 178 329,79 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 198 422,74 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 20 092,95 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 412 055,50 euros.

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie dans l'immeuble de Levallois Perret, l'ordonnance de non-lieu du 6 novembre 2013 du juge d'instruction a été confirmée par un arrêt du 11 février 2014 de la Chambre de l'Instruction de la Cour d'Appel de Versailles. Cette affaire se trouve ainsi définitivement terminée.

● 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 restructuration) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2014

	En euros
Travaux réalisés	1 248 035,24
Provisions pour travaux au 31 décembre	910 640,15

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
13100 AIX EN PROVENCE	Bât. 1 - Avenue de la Lauzière	Travaux de désamiantage et réalisation d'un escalier métallique	51 080,37
92000 NANTERRE CEDEX	87 rue des Trois Fontanot	Travaux de rénovation partielle de l'immeuble	38 505,58
06400 CANNES	Galerie du Gray D'Albion	Travaux de rénovation de la galerie	29 768,79
92600 ASNIERES SUR SEINE	250 avenue des Grésillons	Travaux de désamiantage du local technique	20 255,32
60000 BEAUVAIS	ZA de Ther	Audits techniques et énergétiques	11 575,00

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
92230 GENNEVILLIERS	Parc des Barbanniers - Bât. 18	Remise en état de l'immeuble suite au départ du locataire ZUBLIN	74 114,63
91940 LES ULIS	ZA Courtaboeuf	Division physique et électrique 1 ^{er} étage Bât. Mac Kinley	6 520,78
57070 METZ	World Trade Center - Tour A	Travaux d'aménagement arrivée locataire THN France sur le 3T 2014	3 732,90
69003 LYON	107/109, boulevard Vivier Merle	Rénovation électricité, sol, cloisons, plateau 1 ^{er} étage	3 066,18

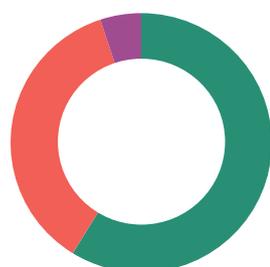
Expertises et répartition du patrimoine

Le marché de l'investissement a renoué en 2014 avec ses performances d'avant crise. Malgré un marché locatif encore incertain et une stagnation des valeurs locatives de marché, la forte demande d'actifs immobiliers de qualité a dopé les prix de vente. La baisse des taux a impacté tous les types d'actifs immobiliers et notamment les commerces.

Ainsi, la valeur vénale au 31 décembre 2014 ressort à 241 458 267,54 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,06 % par rapport à l'exercice précédent.

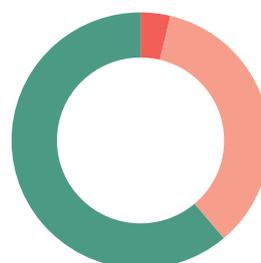
Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



■ 58,78 % Bureaux
■ 36,15 % Commerces
■ 5,07 % Entrepôts

Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



■ 61,16 % Régions
■ 35,12 % Île-de-France
■ 3,72 % Paris

Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014*

	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	13 543 969,80	13 904 898,32		27 448 868,12	11,37%
Île-de-France	121 037 967,79	9 120 009,47		130 157 977,26	53,90%
Régions	40 161 455,09	38 230 888,01	5 459 079,06	83 851 422,16	34,73%
TOTAL (euros)	174 743 392,68	61 255 795,80	5 459 079,06	241 458 267,54	
Total 2013	147 339 808,68	61 003 800,00	5 430 000,00	213 773 608,68	
TOTAL (%)	72,37%	25,37%	2,26%		100,00%

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

Endettement

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2013		227,72
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		238,53
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	34,16
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	4,26 %	9,69

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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	227 574 331,75
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 240 192,22
Valeur comptable	230 814 523,97
Valeur comptable ramenée à une part	652,67

● 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	238 529 581,95
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	4 150 832,37
Valeur de réalisation	242 680 414,32
Valeur de réalisation ramenée à une part	686,22

● 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	242 680 414,32
Frais d'acquisition des immeubles	14 788 834,08
Commission de souscription	22 478 184,82
Valeur de reconstitution*	279 947 433,22
Valeur de reconstitution ramenée à une part	791,60

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

PROCÉDURES 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 de la Direction de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne 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.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont 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.

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 :

- Élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir, à titre accessoire, dans des États de l'Union européenne ;
- Nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de votre SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.



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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2010	49 771 730,00	11 755 083,00	163 186	1 811	1 815 633,60	753,00
2011	63 990 220,00	35 103 354,00	209 804	2 313	2 965 012,80	753,00
2012	82 470 475,00	45 625 023,00	270 395	2 800	3 894 214,80	753,00
2013	92 237 185,00	24 112 566,00	302 417	3 158	2 206 884,00	753,00
2014	107 862 640,00	38 576 943,00	353 648	3 639	3 436 270,32	753,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	753,00	753,00	753,00	753,00	753,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	40,08	40,08	40,08	40,08	40,08
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>		11,65 %			7,49 %
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,32 %	5,32 %	5,32 %	5,32 %	5,32 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	9,16	5,56	6,47	7,83	4,54

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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) ⁽¹⁾
2010	14 529	8,90 %	1 mois	0	657,66
2011	2 602	1,59 %	1 mois	0	595,49
2012	4 054	1,93 %	1 mois	0	1 251,00
2013	4 732	1,75 %	1 mois	0	1 491,47
2014	5 812	1,64 %	1 mois	0	1 165,28

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

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

	2010		2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	52,53	96,10	45,47	97,46	49,90	98,32	48,13	95,82	45,16	97,63
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,11	2,03	0,75	1,60	0,75	1,48	0,87	1,73	0,53	1,15
Produits divers	1,02	1,87	0,44	0,94	0,10	0,20	1,23	2,45	0,57	1,22
TOTAL DES REVENUS	54,66	100,00	46,66	100,00	50,75	100,00	50,23	100,00	46,26	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,39	9,85	4,31	9,23	4,57	9,00	4,56	9,09	4,23	9,15
Autres frais de gestion*	0,47	0,87	1,24	2,66	0,48	0,94	0,34	0,68	0,54	1,17
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,16	0,26	0,57	0,20	0,39	0,08	0,17	0,16	0,35
Charges immobilières non récupérées	2,75	5,03	3,07	6,59	1,98	3,90	1,71	3,41	2,58	5,58
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	8,70	15,91	8,88	19,05	7,22	14,23	6,70	13,34	7,52	16,25
Amortissements nets										
- patrimoine	1,75	3,20	1,57	3,36						
- autres (charges à étaler)					0,96	1,89	0,62	1,23	0,53	1,14
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,84	1,54	1,11	2,38	0,68	1,33	0,87	1,73	1,06	2,30
- dotation nette aux autres provisions**	0,08	0,13	(0,31)	(0,66)	0,59	1,17	0,23	0,46	0,06	0,14
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,67	4,86	2,37	5,07	2,23	4,39	1,72	3,42	1,65	3,58
TOTAL DES CHARGES	11,37	20,77	11,25	24,12	9,45	18,63	8,42	16,76	9,17	19,83
RÉSULTAT	43,29	79,23	35,41	75,88	41,30	81,37	41,81	83,24	37,08	80,17
Variation du report à nouveau	3,23	5,90	(4,68)	(10,03)	1,22	2,40	1,73	3,45	(3,00)	(6,48)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	73,33	40,08	85,90	40,08	78,97	40,08	79,79	40,08	86,65
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,75	72,72	39,83	85,36	39,84	78,50	39,75	79,14	39,94	86,34

* 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 honoraires du dépositaire, 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 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	227 157 532,45	38 576 943,00	265 734 475,45
Cessions d'immeubles	6 433 991,67	1 056 624,14	7 490 615,81
Plus et moins-values sur cessions	(2 160 040,98)	(840 863,81)	(3 000 904,79)
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(29 786 936,98)	(3 739 191,86)	(33 526 128,84)
Achats d'immeubles	(210 434 929,77)	(13 475 526,88)	(223 910 456,65)
Achats de parts de sociétés immobilières		(10 757 346,00)	(10 757 346,00)
Écart sur remboursements de parts			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(8 790 383,61)	10 820 638,59	2 030 254,98

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont fiscalement transparentes. 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 Multimmobilier 2 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- 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 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	15 941 385
Autres charges déductibles	3 969 827
Revenu net	11 971 558
Soit par part pleine jouissance	38,61

Revenu Financier

	(euros)
Revenu	119 938
Soit par part pleine jouissance	0,39
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,25

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	11 190 226,17
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	11 190 226,17

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	11 190 226,17
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	11 190 226,17

* Plus ou moins-values comptables comprises.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2014, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Dettes échues 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		
Échéances au 31/12/2014							
Fournisseurs	956 163,26						956 163,26 *
Fournisseurs d'immobilisations						2 768 531,25	2 768 531,25 **
TOTAL À PAYER	956 163,26					2 768 531,25	3 724 694,51
Échéances au 31/12/2013							
Fournisseurs	288 235,94						288 235,94
Fournisseurs d'immobilisations						7 892 533,73	7 892 533,73
TOTAL À PAYER	288 235,94					7 892 533,73	8 180 769,67

* 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 VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2014.

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

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Reflétant l'intérêt porté à notre SCPI, le flux de souscriptions enregistré a concerné un total de 57 043 parts (36 754 parts en 2013), dont 5 812 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait et 51 231 parts qui ont augmenté le capital.

Le capital effectif a ainsi été porté de 92 237 185,00 euros au 31 décembre 2013 à 107 862 640,00 euros au 31 décembre 2014.

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 ainsi été amenés à prendre connaissance et à discuter des acquisitions de l'exercice, au nombre de trois, portant sur des immeubles situés à Boulogne (92), le Jazz, à Issy-les-Moulineaux (92), *Panorama Seine/Dockside* et à Puteaux (92), Quai de Dion Bouton. L'ensemble des acquisitions de l'année représente ainsi un montant total de 27 467 099,00 euros acte en mains.

Un seul actif a été cédé au cours de l'exercice pour un prix de 826 000,00 euros hors droits.

Au niveau de sa situation locative, le taux d'occupation financier s'établit à 92,50 % contre 92,30 % en 2013.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2014, à 238 529 581,95 euros, dont 10 271 614,41 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 + 1,06 % par rapport à l'exercice précédent. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part demeure pratiquement inchangée, s'établissant à 791,60 euros pour 793,82 euros en 2013.

Dans le souci de préserver les intérêts des associés, l'augmentation du prix de souscription de la part a fait l'objet de discussions avec la société de gestion. Au terme de nos échanges, la société de gestion a fixé le prix de souscription de la part, à effet du 1^{er} janvier 2015, à 768 euros (soit une augmentation de 2 %).

COMPTES SOCIAUX

Le montant des loyers et charges quittancés s'élève à 17 714 266,76 euros, enregistrant une progression de 4,45 % par rapport à l'exercice précédent (16 958 611,78 euros). Compte tenu, par ailleurs, du résultat financier, les comptes de l'exercice se soldent par un résultat de 11 499 227,54 euros, soit un résultat ramené à une part de 37,08 euros contre 41,81 euros en 2013. Le montant du dividende versé est demeuré inchangé et fixé à 40,08 euros.

Compte tenu des comptes prévisionnels, la distribution pour 2015 devrait être de 38,40 euros, permettant ainsi de conforter le report à nouveau.

CONVENTIONS VISÉES A 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2014 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.

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 107 862 640,00 euros et un bénéfice net de 11 499 227,54 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 11 499 227,54 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 2 536 368,69 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 14 035 596,23 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 12 428 514,08 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 607 082,15 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
230 814 523,97 euros, soit 652,67 euros par part ;
- valeur de réalisation :
242 680 414,32 euros, soit 686,22 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
279 947 433,22 euros, soit 791,60 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

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

Il est précisé qu'il n'y a pas eu d'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, en 2014.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	227 574 331,75	238 529 581,95	204 576 595,82	213 773 608,68
Terrains et constructions	209 421 534,04	220 957 967,54	190 533 518,80	200 406 608,68
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	6 585 506,80	7 300 000,00	13 467 419,30	13 367 000,00
Autres immobilisations locatives	809 944,91		575 657,72	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	10 757 346,00	10 271 614,41		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(910 640,15)		(821 491,77)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(910 640,15)		(821 491,77)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	226 663 691,60	238 529 581,95	203 755 104,05	213 773 608,68
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	41 747,87	41 747,87	40 326,81	40 326,81
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	41 747,87	41 747,87	40 326,81	40 326,81
Créances	3 344 950,52	3 344 950,52	3 665 247,71	3 665 247,71
Locataires et comptes rattachés	1 107 039,56	1 107 039,56	1 157 971,79	1 157 971,79
Provisions pour dépréciation des créances	(412 055,50)	(412 055,50)	(391 962,55)	(391 962,55)
Créances fiscales et sociales	1 024 613,28	1 024 613,28	1 752 423,54	1 752 423,54
Fournisseurs et comptes rattachés	299 292,93	299 292,93	274 987,50	274 987,50
Autres créances	1 326 060,25	1 326 060,25	871 827,43	871 827,43
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	13 241 976,76	13 241 976,76	5 730 543,45	5 730 543,45
Valeurs mobilières de placement	11 840 995,31	11 840 995,31		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 400 981,45	1 400 981,45	5 730 543,45	5 730 543,45
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(12 494 879,70)	(12 494 879,70)	(15 812 900,65)	(15 812 900,65)
Dettes financières	(2 292 309,51)	(2 292 309,51)	(2 159 710,60)	(2 159 710,60)
Dettes d'exploitation	(2 693 313,01)	(2 693 313,01)	(1 681 261,04)	(1 681 261,04)
Dettes diverses	(7 509 257,18)	(7 509 257,18)	(11 971 929,01)	(11 971 929,01)
TOTAL III	4 133 795,45	4 133 795,45	(6 376 782,68)	(6 376 782,68)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	17 244,29	17 244,29	1 482,54	1 482,54
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(207,37)	(207,37)	(207,00)	(207,00)
TOTAL IV	17 036,92	17 036,92	1 275,54	1 275,54
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	230 814 523,97		197 379 596,91	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		242 680 414,32		207 398 101,54

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	92 237 185,00		15 625 455,00	107 862 640,00
Capital souscrit	92 237 185,00		15 625 455,00	107 862 640,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	105 133 410,47		19 212 296,14	124 345 706,61
Prime d'émission	134 920 347,45		22 951 488,00	157 871 835,45
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(29 786 936,98)		(3 739 191,86)	(33 526 128,84)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(2 160 040,98)		(840 863,81)	(3 000 904,79)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	1 689 322,02	479 720,40	367 326,27	2 536 368,69
Résultat de l'exercice	479 720,40	(479 720,40)	(929 286,54)	(929 286,54)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	11 588 380,04	(11 588 380,04)	11 499 227,54	11 499 227,54
Acomptes sur distribution	(11 056 066,01)	11 056 066,01	(12 402 088,63)	(12 402 088,63)
Prélèvement fiscal obligatoire	(52 593,63)	52 593,63	(26 425,45)	(26 425,45)
TOTAL GÉNÉRAL	197 379 596,91		33 434 927,06	230 814 523,97

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	4 906 717,64	4 611 428,80
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 711 095,22	3 618 770,17
Charges d'entretien du patrimoine locatif	50 591,11	23 070,85
Grosses réparations et travaux exceptionnels	240 435,01	450 170,69
Charges immobilières non récupérables	904 596,30	519 417,09
Charges locatives non récupérables	169 506,59	100 029,09
Charges locatives sur locaux vacants	271 018,14	207 223,22
Autres charges immobilières non récupérables	464 071,57	212 164,78
CHARGES D'EXPLOITATION	5 912 277,99	5 168 723,08
Diverses charges d'exploitation	4 948 886,05	3 587 839,91
Rémunération de la société de gestion	1 313 090,01	1 264 979,42
Honoraires	41 244,33	30 820,18
Autres services extérieurs	59 140,31	36 689,98
Impôts, taxes et versements assimilés	18 018,90	5 782,12
Autres charges	3 517 392,50	2 249 568,21
Dotations aux amortissements d'exploitation	435 385,81	1 163 499,48
Dotations aux provisions d'exploitation	528 006,13	417 384,41
Provisions pour créances douteuses	198 422,74	176 659,04
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	329 583,39	240 725,37
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	166,36	9 722,22
CHARGES EXCEPTIONNELLES	28,14	1 737,76
TOTAL DES CHARGES	10 819 190,13	9 791 612,58
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	11 499 227,54	11 588 380,04
TOTAL GÉNÉRAL	22 318 417,67	21 379 992,62

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	17 827 703,46	17 164 722,27
Produits de l'activité immobilière	17 714 266,76	16 958 611,78
Loyers	14 003 171,54	13 339 841,61
Charges facturées	3 711 095,22	3 618 770,17
Produits des activités annexes	113 436,70	206 110,49
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 263 490,27	3 839 395,14
Reprises d'amortissements d'exploitation	271 965,00	992 518,15
Reprises de provisions d'exploitation	418 764,80	562 366,61
Provisions pour créances douteuses	178 329,79	112 195,92
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	240 435,01	450 170,69
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	3 572 760,47	2 284 510,38
PRODUITS FINANCIERS	165 194,71	240 735,08
Produits financiers	165 194,71	240 735,08
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	62 029,23	135 140,13
Produits exceptionnels	62 029,23	135 140,13
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	22 318 417,67	21 379 992,62



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

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

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} 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^{er} janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

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

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

soit des :

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

Imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale, le cas échéant, la distribution d'une partie du produit de la vente. Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

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

Au cours de l'exercice 2014 il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

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^{er} 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 2014, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 241 458 267,54 euros.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1^{er} 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 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 910 640,15 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 pour créances douteuses

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	155 632 727,59	154 243 092,68	136 403 790,62	133 972 808,68
Commerces	48 934 714,36	61 255 795,80	48 933 185,59	61 003 800,00
Entrepôts	5 664 037,00	5 459 079,06	5 664 037,00	5 430 000,00
TOTAL	210 231 478,95	220 957 967,54	191 001 013,21	200 406 608,68
Immobilisations en cours				
Bureaux	6 585 506,80	7 300 000,00	13 575 582,61	13 367 000,00
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	6 585 506,80	7 300 000,00	13 575 582,61	13 367 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
	10 757 346,00	10 271 614,41		
TOTAL GÉNÉRAL	227 574 331,75	238 529 581,95	204 576 595,82	213 773 608,68

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2013		190 533 518,80
Acquisitions		19 937 740,00
NANTES - 3/5/7/9 Mail Pablo Picasso	6 886 660,00	
PUTEAUX - 49/51 Quai De Dion Bouton	13 051 080,00	
Cessions		(1 056 624,14)
VILLERS-LES-NANCY - 4 Allée Enghien	(1 056 624,14)	
Acquisitions de climatisations		6 899,38
Renouvellements de climatisations existantes		531 862,44
Sorties de climatisations (renouvellements)		(531 862,44)
Autres variations		
Solde des terrains et constructions au 31/12/2014		209 421 534,04

Titres et parts de société à prépondérance immobilière

Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2013		10 757 346,00
Acquisitions		
SCI LF Buffalo	89 360,00	
SCI LF Invest Allemagne	100,00	
SCI LF Jazz	3 368 086,00	
SCI LF Offenbach	3 050 000,00	
SCI LF Panside	3 927 250,00	
SCI LF Prisme	322 550,00	
Cessions		
		10 757 346,00

Agencements, aménagements, installations

Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	2 547 503,92
Nouveaux agencements	89 234,49
Agencements, Aménagements et Installations en cours	329 012,81
Cessions d'agencements de l'exercice	(69 168,72)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(4 158,71)
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	2 892 423,79

Amortissements des agencements, aménagements, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(1 971 846,20)
Dotations de l'exercice	(110 632,68)
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(2 082 478,88)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014	809 944,91

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013	13 467 419,30
Acquisitions de VEFA	4 747,50
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	4 747,50
VEFA livrées au cours de l'exercice	(6 886 660,00)
NANTES-3/5/7/9 Mail Pablo Picasso	(6 886 660,00)
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	6 585 506,80

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2013	40 326,81
Fonds de roulement versés aux syndicats	1421,06
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Soldes des dépôts versés au 31/12/2014	41 747,87

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF Buffalo	9,00 %
SCI LF Jazz	9,00 %
SCI LF Offenbach	20,00 %
SCI LF Panside	9,00 %
SCI LF Prisme	9,00 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotations 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements, installations	5 ans	1 971 846,20	(52 788,13)	163 420,81	2 082 478,88

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotations 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		271 965,00		(271 965,00)	
TOTAL		271 965,00		(271 965,00)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotations 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	821 491,77	329 583,39	240 435,01	910 640,15
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	391 962,55	198 422,74	178 329,79	412 055,50
TOTAL	1 213 454,32	528 006,13	418 764,80	1 322 695,65

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	11 588 380,04
Report à nouveau 2013	1 689 322,02
TOTAL DISTRIBUTABLE	13 277 702,06
Distribution 2013	11 108 659,64
Reconstitution du report à nouveau *	367 326,27
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 536 368,69

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	77 615,83
Locataires et comptes rattachés	32 406,74
Autres dettes d'exploitation	1 189 562,45
Intérêts courus à payer	94,20
TOTAL	1 299 679,22

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	36 457,29
Autres créances d'exploitation	951 735,75
Intérêts courus à recevoir	34 313,07
TOTAL	1 022 506,11

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	322 969,06
Locataires : factures à établir	36 457,29
Locataires : créances douteuses	747 613,21
TOTAL	1 107 039,56

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	10 000,00
--------------	------------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Soldes locataires passés en perte	19,87
Rompus	8,27
TOTAL	28,14

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes locataires passés en produit	62 007,18
Rompus	22,05
TOTAL	62 029,23

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	1 294 631,92
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	76 980,52

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

Promesses d'acquisitions

Mode de détention	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCI LF Prisme (9 %)	148-152 Route de la Reine BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	22/12/2014	6 426 000,00
Direct 100 %	Immeuble Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin - SAINT HERBLAIN	BUR	23/12/2014	6 880 000,00

Promesses de vente

Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Bureaux							
Parc du Golf - Bât. 1 rue Guillaibert G. de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	20/06/94	100	1 012,27	1 091 534,96	176 547,30	1 268 082,26	1 191 639,56
30 rue Paul Langevin 13100 AIX-EN-PROVENCE	10/06/93	100	1 958,59	2 241 457,90		2 241 457,90	2 241 457,90
Haut Lévêque - Bât. 31 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 Club 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
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/12	30	2 826,46	6 886 660,00		6 886 660,00	
Europarc Chantrerie Nord II - Bât. 10 10 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	18/03/08	100	1 198,01	2 066 141,00	4 550,96	2 070 691,96	2 093 831,20
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	19/07/01	50	1 892,64	2 241 000,55	37 068,75	2 278 069,30	2 298 250,11
4 allée Enghien 54600 VILLERS-LES-NANCY	20/06/94	100					1 074 911,10
Pôle Techno du Brabois - Bât. B8 18 allée la Forêt de la reine 54600 VILLERS-LES-NANCY	12/10/93	100	997,86	1 057 843,73	16 664,82	1 074 508,55	1 087 546,50
World Trade Center - Tour A 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ	28/10/93	100	1 180,00	1 457 205,47	68 204,75	1 525 410,22	1 521 926,86
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. 1 16 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	24	785,76	1 516 402,31	909,87	1 517 312,18	1 521 185,32
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	24	351,60	582 021,12	3 168,20	585 189,32	589 425,20
Atrium Part Dieu 107-109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	5	840,61	3 338 825,00	5 207,19	3 344 032,19	3 338 825,00
Europarc du Chêne 5 rue Pascal 69500 BRON	04/07/95	100	773,00	873 045,03		873 045,03	873 045,03
8-10 rue de Renard 75004 PARIS	30/07/08	7,5	562,97	3 177 975,00		3 177 975,00	3 177 975,00
Héron Building - RDC 66 avenue du maine 75014 PARIS	01/07/99	100	54,25	186 597,60		186 597,60	186 597,60
Héron Building 12 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/93	25	335,00	1 372 041,16	10 234,74	1 382 275,90	1 382 275,90

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
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
14 rue Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	30/09/93	100	1 620,00	2 107 881,17	8 766,00	2 116 647,17	2 126 073,97
Vélizy Valley Bât Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/04/95	67	1 345,29	3 214 678,71		3 214 678,71	3 214 678,71
Boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	21/10/94	100	868,00	1 784 720,64		1 784 720,64	1 784 720,64
Plaine de Gisy - Bât. 19 91570 BIÈVRES	09/08/95	100	1 409,00	1 862 926,99	155 999,40	2 018 926,39	2 020 325,79
Bât. Kilimandjaro / Mac Kinley 91940 LES ULIS	20/05/94	33	1 187,96	1 911 710,68	16 281,23	1 927 991,91	1 935 396,43
Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	07/09/07	2,5	442,90	3 300 000,00	68 767,74	3 368 767,74	3 303 900,00
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
112 av. Jean-Baptiste Clément 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	28/09/94	100	769,00	2 428 817,74	69 989,98	2 498 807,72	2 498 807,72
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
O'Mallet 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 - Bât. B18 B19 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	30/09/93	40	1 560,00	3 892 844,10	1 577 020,75	5 469 864,85	5 423 359,45
Axe Défense Rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	10	848,68	3 806 100,00	96 016,54	3 902 116,54	3 903 462,24
250 av. des Grésillons - Bât. A 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	23/02/95	50	1 851,78	1 847 453,42	192 306,17	2 039 759,59	1 847 453,42
Tour Aviso 49-51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	15	1 627,65	13 051 080,00		13 051 080,00	
Le Stratège 172 avenue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/11	30	1 578,99	7 135 758,16		7 135 758,16	7 135 758,16
Axialys 1 et 2 276 (Axialys 1) et 274 (Axialys 2) 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	360 028,85	2 701 792,56	2 702 547,08
57 rue Auguste Perret 94000 CRETEIL	30/09/93	100	1 074,38	1 679 073,48	307 673,20	1 986 746,68	2 032 816,52
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
TOTAL BUREAUX			51 572,27	151 755 556,63	3 877 170,96	155 632 727,59	136 511 953,93

Commerces							
31 rue de la République 03630 DESERTINES	27/12/11	100	2 792,00	2 920 831,95		2 920 831,95	2 920 831,95
Avenue H. 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
Blagny - RN 43 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 SAINT-AMAND-MONTROND	27/12/11	100	5 561,00	6 257 481,95		6 257 481,95	6 257 481,95

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
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
ZA de Ther 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
Le Télégraphe 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
20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	53,85	150 843,00		150 843,00	150 843,00
59 bd de La Mielleraye 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
20 Grand Rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/07	100	208,05	521 698,00		521 698,00	521 698,00
Les Portes du Soleil 14 bd Charles de Gaulle 92120 MONTROUGE	26/07/07	100	195,17	533 669,00	1 528,77	535 197,77	533 669,00
69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/07	100	270,00	1 174 895,00		1 174 895,00	1 174 895,00
60 av. Maréchal de Lattre 94410 SAINT-AURICE	26/07/07	100	235,35	1 538 827,00		1 538 827,00	1 538 827,00
TOTAL COMMERCES			33 573,32	48 933 185,59	1 528,77	48 934 714,36	48 933 185,59

Entrepôts

Rue des roseaux 57155 MARLY	01/03/13	100	4 709,62	5 664 037,00		5 664 037,00	5 664 037,00
TOTAL ENTREPÔTS			4 709,62	5 664 037,00	0,00	5 664 037,00	5 664 037,00

Immobilisations en cours

Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/12	30					6 886 660,00
Tour Aviso 49 51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	15		13 055 827,50		4 747,50	
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	10	1 448,90	6 580 759,30		6 580 759,30	6 580 759,30
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			1 448,90	19 636 586,80	0,00	6 585 506,80	13 467 419,30

TOTAL GÉNÉRAL			91 304,11	225 989 366,02	3 878 699,73	216 816 985,75	204 576 595,82
----------------------	--	--	------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

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

	SCI Propriétaire	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)
Bureaux							
Le Jazz 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	SCI LF JAZZ	30/12/14	100	7 529,00			71 204 247,50
Panorama Seine et Dockside 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	SCI LF PANSIDE	30/12/14	100	9 986,50			87 059 946,28



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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 des appréciations**

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

- 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 7 mai 2015.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2014

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

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.

Cette convention remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire ayant modifié les statuts en 2014.

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 200,00 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 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 500,00 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 1 500,00 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT taxe 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 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

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

● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de Multimobilier 2 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et des arbitrages du patrimoine.

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

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200,00 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762,00 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail

est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.
- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		52 417,64
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		39 278,26
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	1 500,00	
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
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.	8 325,00	1 524,70
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; - 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	57 907,90	(7 376,00)
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		

● Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

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

1) Commission de gestion

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2014 s'élève à 1 313 090,01 euros HT.

2) Commission de souscription

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

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2014 s'élève à 3 436 270,32 euros HT.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 20 650,00 euros HT.

Aucun montant de commission d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 3 863,25 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

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



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com