

RAPPORT ANNUEL

2015

MULTIHABITATION 2



LA FRANÇAISE

Multihabitation 2

SCPI Robien à capital fermé

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2016

1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle.....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Gouvernance et contrôle interne.....	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion.....	12
6	Rapport du conseil de surveillance	16
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire ...	17
8	Comptes au 31 décembre 2015.....	18
9	Annexe	21
10	Composition du patrimoine.....	24
11	Rapports du commissaire aux comptes	25

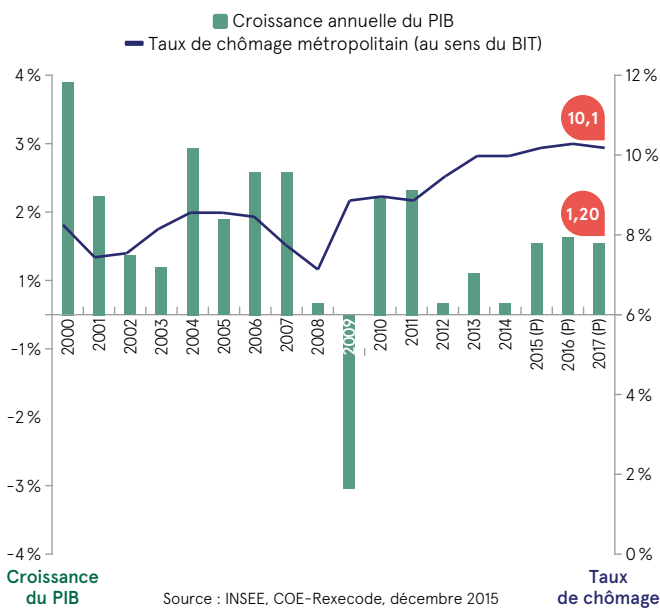




NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

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

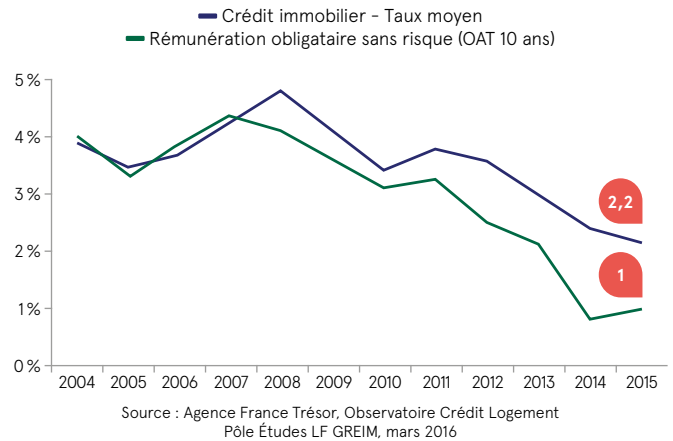
● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20% en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

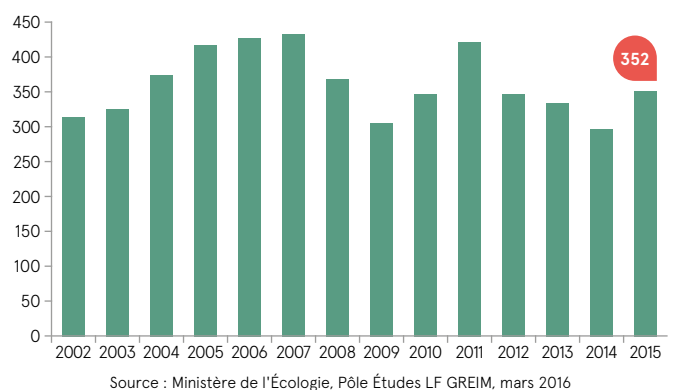
● Rendements obligataires et taux immobiliers



REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18% en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4^{ème} trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56% des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44% par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4^{ème} trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18% en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

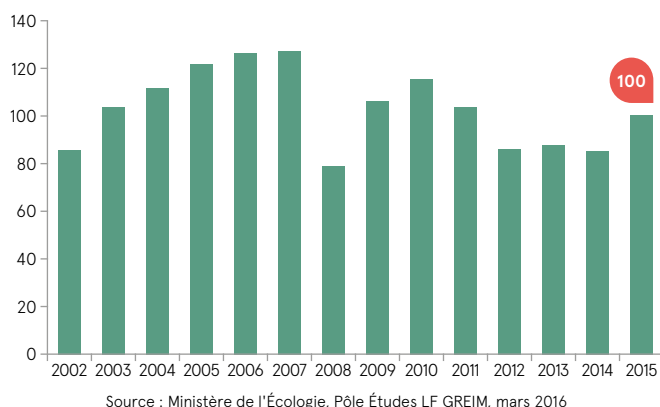
● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1% entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 4^{ème} trimestre 2015, contre 0,8% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1%.

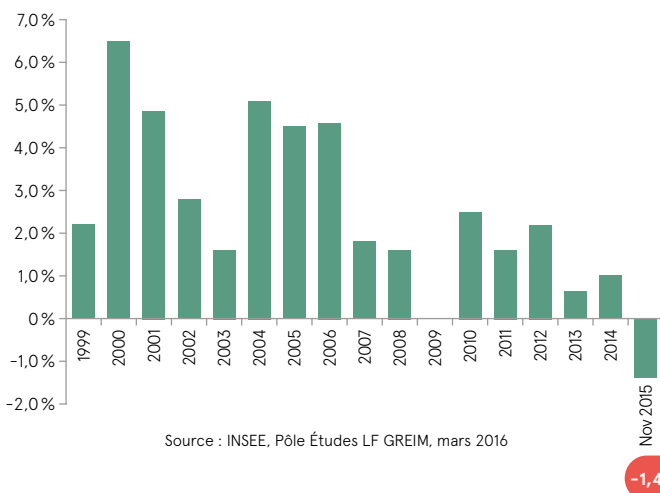
● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4% entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1^{ère} périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

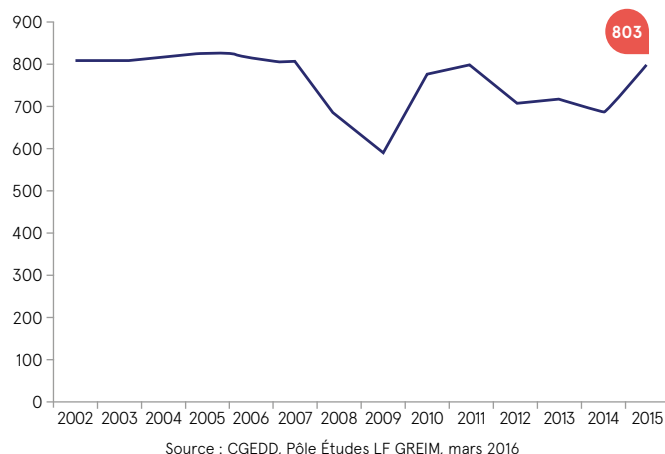
● Variations des loyers



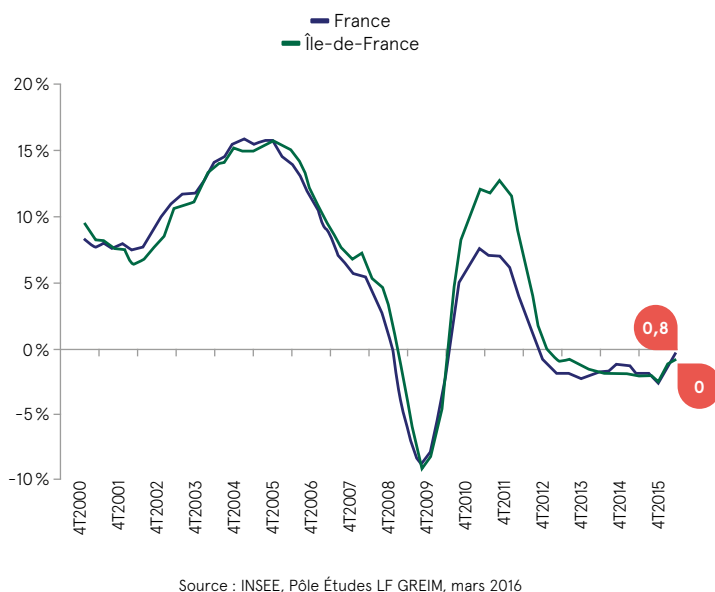
NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16%, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7%, comparé à la hausse cumulée de 150% enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4^{ème} trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8% en Île-de-France.

● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



PERSPECTIVES 2016

L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 2



- **Type de SCPI**
SCPI « Robien »
à capital fixe fermé
- **N° d'immatriculation au RCS**
480 367 275 RCS Paris
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date de dissolution statutaire**
18 janvier 2020
- **Date de création**
18 janvier 2005
- **Capital social**
85 862 500 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 05-04 en date du 1^{er} février 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

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

Conseil de surveillance

Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Patrick KONTZ, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Robert BAYLOQC
Paul CHENEL
CREDIT MUTUEL ARKEA
Daniel DALLEST,
Bertrand de GELOES
François RINCHEVAL
Patrick SAMAMA

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise – 19, rue des Capucines – 75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

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 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



Introduction

L'obligation fiscale de louer pendant neuf années arrive à son terme pour plusieurs lots. La libération de ces lots permettra de les céder vacants au fil de l'eau. Les premières cessions pourront être actées au cours de l'année 2016. Les produits de la vente, n'ayant pas vocation à être réinvestis eu égard à la politique d'investissement et pour permettre aux associés de percevoir tout ou partie du produit disponible, une réduction de capital pourrait être proposée en assemblée générale afin de permettre le versement des produits des cessions aux associés, sans attendre le terme statutaire. Celle-ci sera proposée dès lors que le nombre de ventes sera suffisant.

Le résultat de l'année 2015 est très légèrement supérieur à celui de 2014. Les loyers et les charges sont stables. Deux postes, compensés par ailleurs, sont en forte hausse. Les travaux d'entretien (+32,95%), après une forte baisse en 2014, et les honoraires de commercialisation (+41,14%). Cela s'explique par un nombre plus important de relocations (116 contre 108 en 2015), et par la relocation d'un bureau sur Créteil (32,32% de l'augmentation des frais de commercialisation).

La dotation à la provision pour grosses réparations est maintenue à 3% des loyers quittancés soit 128 731,19 euros. En fin d'exercice, après dotation et reprise, la provision s'élève à 51 559,29 euros.

Le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau puisqu'il s'établit à 95,59% contre 95,38% en 2014 malgré la neutralisation à la relocation des biens ayant rempli leur obligation fiscale.

Le maintien du niveau d'occupation s'explique par une commercialisation dynamique malgré le turn-over (cf. ci-dessus) et une conjoncture difficile qui tend les capacités financières des locataires.

Le taux d'impayés reste faible, malgré quelques retards de paiements.

La distribution par part a été baissée à 38,04 euros contre 39,12 euros en 2014. Le report à nouveau a été conforté puisqu'il s'élève après distribution à 6,01 euros contre 5,40 euros en début d'exercice. Il permettra de maintenir la distribution sur 2016 avec un rendement de 2,5%.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital	85 862 500,00 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	103 035 000 €
Nombre d'associés	1 726
Valeur de réalisation	1 332,01 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	977,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	877,15 €
Valeur ISF pour 2016 *	877,15 €
Distribution de l'exercice 2015 **	38,04 €

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

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	5 041 802,00	5 056 779,89
dont loyers	4 281 416,19	4 291 968,31
Total des charges	2 387 068,50	2 414 811,51
Résultat	2 654 733,50	2 641 968,38
Dividende	2 612 967,60	2 687 152,80

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	85 862 500,00	85 862 500,00
Total des capitaux propres	91 961 724,00	91 919 958,10
Immobilisations locatives	91 746 845,82	91 746 845,82

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	2 654 733,50	38,65*
Dividende	2 612 967,60	38,04
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	91 229 350,55	1 328,13
Valeur comptable	91 961 724,00	1 338,79
Valeur de réalisation	91 495 788,02	1 332,01
Valeur de reconstitution	108 930 248,65	1 585,82

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	91 746 845,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	214 878,18
Valeur comptable	91 961 724,00
Valeur comptable ramenée à une part	1 338,79

● 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 des immeubles « actuelle »	91 229 350,55
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	266 437,47
Valeur de réalisation	91 495 788,02
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 332,01

● 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	91 495 788,02
Frais d'acquisition des immeubles	5 656 219,73
Commission de souscription	11 778 240,90
Valeur de reconstitution *	108 930 248,65
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 585,82

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2015 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	287	0,42 %
Parts transférées par succession et/ou donation	38	0,06 %
Parts cédées de gré à gré		

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les Associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 2. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2015 ressort à 994,42 euros par part.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Évolution du patrimoine

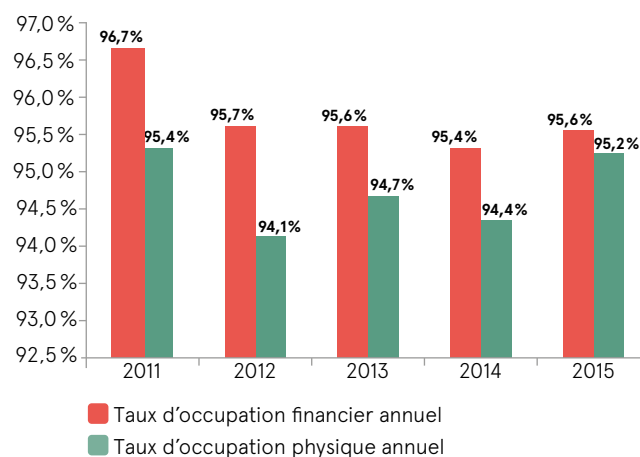
● Les acquisitions de l'exercice 2015

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés. Les premières cessions pourraient être signées au cours de l'exercice 2016.

Gestion du patrimoine

● Taux d'occupation

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



Rappel :

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

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

● Situation locative

Le tableau ci-dessous présente la situation locative de la SCPI en fin d'exercice :

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Lots loués	Lots réservés	Lots à louer	Lots sous congé
01 - Divonne-les-Bains	11/07	12	12			1
29 - Quimper	07/08	20	16	1	3	
31 - Toulouse - Allée Firmin Bouisset	04/09	28	26		2	
31 - Toulouse - Avenue Maignan	02/09	36	35		1	1
34 - Juvignac	02/08	15	14		1	
66 - Perpignan	06/08	21	18		3	1
77 - Bussy	05/07	18	16		2	
77 - Chelles	11/09	27	26		1	
78 - Poissy	04/08	19	18		1	
91 - Wissous	02/09	21	18		3	
92 - Asnières	01/07	25	21		4	
92 - Asnières	08/09	23	23			
92 - Suresnes	10/08	14	14			
93 - Saint Denis	07/09	27	26		1	
94 - Cachan	04/08	10	10			
94 - Créteil	10/06	8	6		2	
94 - Villejuif	06/08	16	16			1
94 - Villiers	06/08	10	10			
95 - L'Isle-Adam	07/07	8	8			
95 - Sannois	04/09	44	43		1	1
95 - Argenteuil	07/08	21	21			
TOTAL	21	423	397	1	25	5

● Évolution des produits locatifs quittancés et des produits financiers

Au cours de l'exercice, 4 281 416,19 euros de loyers ont été facturés contre 4 291 968,31 euros en 2014.

Les loyers encaissés représentaient 98,19 % de ces loyers facturés contre 100,87 % en 2014. La perte locative pour vacance s'est élevée à 197 521 euros contre 208 146 euros en 2014.

● Contentieux

On compte en fin d'exercice 45 contentieux pour impayés dont 32 concernent des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 107 862,57 euros, la reprise s'établit à 60 650,10 euros et la provision ressort au 31 décembre à 401 980,21 euros contre 354 767,74 euros en 2014.

La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière.

La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation...) intervenant en cours de bail.

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2015

Coût TTC (euros)

Travaux réalisés	259 370,14
Provisions pour travaux au 31 décembre	51 559,29

Nature des travaux réalisés en 2015

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC (euros)	
77500 CHELLES	24 à 30 rue de la Paix	Travaux de remise en état de trois appartements	38 520,57
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	2 rue Eugène Eboué	Travaux de remise en état de trois appartements	31 793,16
34990 JUVIGNAC	54 à 63 rue de la Circulade	Travaux de peinture sur volets de quatre maisons	23 254,21
93000 SAINT-DENIS	20 à 25 rue Baudet	Travaux de remise en état d'un appartement	13 965,03
94800 VILLEJUIF	45 rue Henri Barbusse	Travaux de remise en état d'un appartement	10 658,06

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

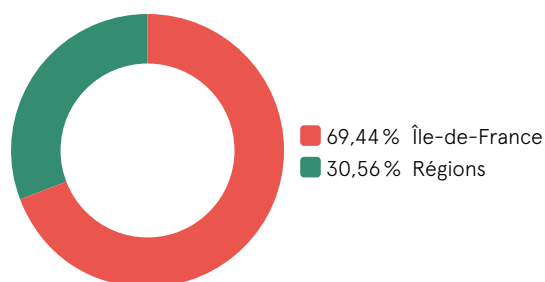
Adresse	Nature des travaux	Coût TTC (euros)	
77500 CHELLES	24 à 30 rue de la Paix	Travaux éclairage parkings et entretien des ascenseurs	31 556,53
31200 TOULOUSE	49 avenue Maignan	Diverses réparations plomberie dont changements de ballons d'eau chaude	12 245,90
95110 SANNOIS	40/42 Boulevard Charles de Gaulle	Réparations chauffe-eau et changements ballons d'eau chaude	10 802,82
01220 DIVONNE-LES-BAINS	268 rue de Lausanne	Remplacement chaudières	6 727,08
31200 TOULOUSE	4 allée Firmin Bouisset	Remplacement cumulus	6 570,60

Expertises et répartition du patrimoine

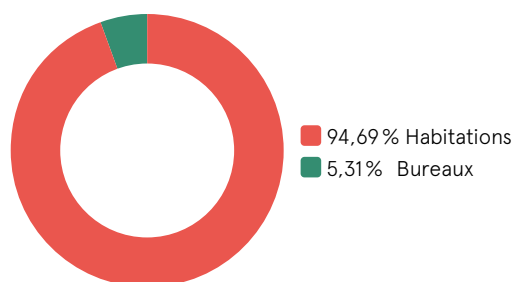
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 91 229 351 euros hors droits contre 92 828 886 euros au 31 décembre 2014, soit une baisse de - 1.73 %. Cette baisse s'explique par un fléchissement du marché immobilier résidentiel et par la baisse de Créteil (-12.20 %) suite à une baisse de la valeur locative. Au regard des prix d'acquisition, la baisse est de -0.58 %.

● Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2015

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



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



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

	Bureaux	Habitation	Total (euros)	Total (%)
Île-de-France	2 689 350,55	65 610 000,00	68 299 350,55	74,87 %
Régions		22 930 000,00	22 930 000,00	25,13 %
TOTAL 2015 (euros)	2 689 350,55	88 540 000,00	91 229 350,55	
Total 2014	3 053 886,32	89 775 000,00	92 828 886,32	
TOTAL 2015 (%)	2,95 %	97,05 %		100,00 %



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

● Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

ACCÈS À L'INFORMATION

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

● Profil de risque

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

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

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

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

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

● Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

PROVENANCE DES FONDS

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion <https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Agence Franklin Azzi Architecture® - Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

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 HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2011	85 862 500,00		68 690	1 722		1 001,41
2012	85 862 500,00		68 690	1 724		1 001,41
2013	85 862 500,00		68 690	1 728		1 021,53
2014	85 862 500,00		68 690	1 727		1 010,36
2015	85 862 500,00		68 690	1 726		977,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	942,75	1 001,41	1 001,41	1 021,53	1 010,36
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	41,04	41,04	39,12	39,12	38,04
<i>dont distribution de report à nouveau</i>		1,85 %		1,69 %	
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	2,74 %	2,74 %	2,61 %	2,61 %	2,54 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	4,99	4,23	6,05	5,40	6,01

⁽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 :

⁽¹⁾ 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)

⁽²⁾ par le prix acquéreur historique 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)
2011	177	0,25 %	1,5 mois		118,95
2012	49	0,07 %	1,5 mois		248,40
2013	91	0,10 %	1,5 mois		278,58
2014	87	0,13 %	1,5 mois		249,66
2015	287	0,42 %	1,5 mois		279,17

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	61,91	99,20	62,01	99,12	62,67	99,52	62,48	99,49	62,33	99,44
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,38	0,61	0,42	0,68	0,22	0,35	0,12	0,19	0,10	0,15
Produits divers	0,12	0,19	0,13	0,20	0,08	0,13	0,20	0,33	0,25	0,41
TOTAL DES REVENUS	62,41	100,00	62,56	100,00	62,97	100,00	62,81	100,00	62,68	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	7,38	11,83	7,39	11,82	7,44	11,81	7,42	11,82	7,43	11,86
Autres frais de gestion *	1,03	1,65	1,10	1,76	0,98	1,55	1,63	2,60	1,06	1,70
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,75	1,20	0,74	1,18	0,77	1,22	1,20	1,90	1,55	2,48
Charges immobilières non récupérées	9,56	15,32	11,29	18,04	10,99	17,45	11,70	18,63	11,42	18,22
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	18,72	30,00	20,52	32,80	20,17	32,03	21,95	34,96	21,47	34,25
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,86	2,98	0,93	1,49	0,94	1,49	1,87	2,98	1,87	2,99
- dotation nette aux autres provisions **	0,59	0,95	0,83	1,33	0,93	1,47	0,51	0,82	0,69	1,10
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,45	3,93	1,76	2,82	1,87	2,97	2,39	3,80	2,56	4,09
TOTAL DES CHARGES	21,17	33,92	22,28	35,62	22,04	35,00	24,34	38,76	24,03	38,34
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	0,20	0,33	(0,76)	(1,21)	1,82	2,90	(0,66)	(1,05)	0,61	0,97
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,04	65,76	41,04	65,60	39,12	62,12	39,12	62,29	38,04	60,69
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,90	65,53	40,87	65,33	39,05	62,01	39,07	62,21	38,00	60,63

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	103 035 000,00		103 035 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 047 932,00)		(10 047 932,00)
Achats d'immeubles	(91 746 845,82)		(91 746 845,82)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 437 211,61)		(1 437 211,61)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(196 989,43)		(196 989,43)

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Multihabitation 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 2015 :

Personnes physiques		(euros)	Personnes morales		(euros)
Revenu Foncier			Bénéfice net comptable au titre des BIC *		2 654 733,50
Revenu brut		4 242 349	Réintégration		5 644,96
Autres charges déductibles		1 627 944	Déduction (Plus-values nettes à long terme)		
Revenu net		2 614 405	Résultat fiscal		2 660 378,46
Soit par part pleine jouissance		38,06	* Plus ou moins-values comptables comprises		
Revenu Financier		(euros)			(euros)
Revenu		8 243	Bénéfice net comptable au titre de l'IS *		2 654 733,50
Soit par part pleine jouissance		0,12	Réintégration		5 644,96
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire		0,08	Déduction		
			Résultat fiscal		2 660 378,46
			* Plus ou moins-values comptables comprises.		

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

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

	Dettes 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 31/12/2015								
Fournisseurs	170 778,54						170 778,54*	
Fournisseurs d'immobilisations						190 681,78	190 681,78**	
TOTAL À PAYER	170 778,54					190 681,78	361 460,32	
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	39 297,64						39 297,64	
Fournisseurs d'immobilisations						190 681,78	190 681,78	
TOTAL À PAYER	39 297,64					190 681,78	229 979,42	

* 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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du marché des parts et du patrimoine ainsi que les comptes de la Société. Les représentants de la Société de gestion, présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Intégralement constitué et livré, le patrimoine de la SCPI totalise 423 lots.

La valeur vénale de ce patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 91 229 350,55 euros hors droits, en diminution de 1,73 % par rapport à 2014.

La valeur de réalisation s'établit à 91 495 788,02 € soit 1 332,01 € par part.

GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

Pour rappel, les associés ont décidé lors de l'assemblée générale du 19 novembre 2014 de ne pas proroger la durée d'amortissement pour une période de 3 années et ont autorisé en conséquence la société de gestion à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux. Une stratégie de liquidation progressive des actifs de la SCPI a ainsi été mise en place.

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine. Au 31 décembre 2015, 397 lots étaient loués, 1 lot était réservé et 5 lots étaient sous congé. 25 logements étaient vacants conduisant à un taux d'occupation physique s'élevant à 95,26 % et un taux d'occupation financier de 95,59 %.

L'impact des contentieux est contenu, représentant une créance de 385 784 euros (hors dépôts de garantie et frais), soit 1,15 % des loyers quittancés (hors frais de recouvrement).

Votre Conseil de Surveillance reste extrêmement vigilant quant au suivi de ces dossiers et de l'évolution des contentieux en général.

MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 287 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 994,42 euros. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015

Notre réunion du 8 mars 2016, à laquelle a été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui font apparaître un résultat par part de 38,65 euros contre 38,46 euros en 2014. Le montant distribué s'est élevé à 38,04 euros par part, permettant d'abonder le report à nouveau de 0,61 centime par part.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la Société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Par conséquent, nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Avant de clore notre rapport, il nous reste à remercier la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Patrick KONTZ, Président**



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 2 654 733,50 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 2 654 733,50 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 370 101,71 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 3 024 835,21 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 2 612 967,60 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 411 867,61 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur comptable :
91 961 724,00 euros, soit 1 338,79 euros par part,
- valeur de réalisation :
91 495 788,02 euros, soit 1 332,01 euros par part,
- valeur de reconstitution :
108 930 248,65 euros, soit 1 585,82 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 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.

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

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à un maximum de :

- 3 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 5 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout autre acquéreur.

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 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	91 746 845,82	91 229 350,55	91 746 845,82	92 828 886,32
Terrains et constructions	91 746 845,82	91 229 350,55	91 746 845,82	92 828 886,32
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(51 559,29)		(75 407,34)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(51 559,29)		(75 407,34)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	91 695 286,53	91 229 350,55	91 671 438,48	92 828 886,32
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	60 600,92	60 600,92	56 030,55	56 030,55
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	60 600,92	60 600,92	56 030,55	56 030,55
Créances	348 348,15	348 348,15	727 096,75	727 096,75
Locataires et comptes rattachés	574 619,89	574 619,89	558 370,43	558 370,43
Provisions pour dépréciation des créances	(401 980,21)	(401 980,21)	(354 767,74)	(354 767,74)
Créances fiscales et sociales	2 223,35	2 223,35	8 286,49	8 286,49
Fournisseurs et comptes rattachés			505,17	505,17
Autres créances	173 485,12	173 485,12	514 702,40	514 702,40
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	2 151 783,97	2 151 783,97	1 839 933,22	1 839 933,22
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 151 783,97	2 151 783,97	1 839 933,22	1 839 933,22
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(2 295 010,68)	(2 295 010,68)	(2 374 540,90)	(2 374 540,90)
Dettes financières	(401 228,75)	(401 228,75)	(387 676,40)	(387 676,40)
Dettes d'exploitation	(263 464,22)	(263 464,22)	(293 012,14)	(293 012,14)
Dettes diverses	(1 630 317,71)	(1 630 317,71)	(1 693 852,36)	(1 693 852,36)
TOTAL III	265 722,36	265 722,36	248 519,62	248 519,62
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	715,11	715,11		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	715,11	715,11		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	91 961 724,00		91 919 958,10	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		91 495 788,02		93 077 405,94

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	85 862 500,00			85 862 500,00
Capital souscrit	85 862 500,00			85 862 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	5 687 356,39			5 687 356,39
Prime d'émission	17 172 500,00			17 172 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 485 143,61)			(11 485 143,61)
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				
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	415 286,13	(45 184,42)		370 101,71
Résultat de l'exercice	(45 184,42)	45 184,42	41 765,90	41 765,90
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	2 641 968,38	(2 641 968,38)	2 654 733,50	2 654 733,50
Acomptes sur distribution	(2 683 937,62)	2 683 937,62	(2 609 877,25)	(2 609 877,25)
Prélèvement fiscal obligatoire	(3 215,18)	3 215,18	(3 090,35)	(3 090,35)
TOTAL GÉNÉRAL	91 919 958,10		41 765,90	91 961 724,00

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 566 940,36	1 554 394,01
Charges ayant leur contrepartie en produits	514 329,54	501 039,96
Charges d'entretien du patrimoine locatif	115 551,96	83 020,98
Grosses réparations et travaux exceptionnels	152 579,24	166 714,20
Charges immobilières non récupérables	784 479,62	803 618,87
Charges locatives non récupérables	523 403,72	574 650,77
Charges locatives sur locaux vacants	19 312,82	20 427,72
Autres charges immobilières non récupérables	241 763,08	208 540,38
CHARGES D'EXPLOITATION	819 501,14	858 907,98
Diverses charges d'exploitation	582 907,38	620 769,85
Rémunération de la société de gestion	510 554,76	509 986,00
Honoraires	33 106,43	34 735,09
Autres services extérieurs	22 599,78	33 122,48
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	16 646,41	42 926,28
Dotations aux amortissements d'exploitation		(5 125,82)
Dotations aux provisions d'exploitation	236 593,76	243 263,95
Provisions pour créances douteuses	107 862,57	114 504,91
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	128 731,19	128 759,04
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	627,00	1 509,52
TOTAL DES CHARGES	2 387 068,50	2 414 811,51
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	2 654 733,50	2 641 968,38
TOTAL GÉNÉRAL	5 041 802,00	5 056 779,89
PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 805 369,26	4 793 008,27
Produits de l'activité immobilière	4 795 745,73	4 793 008,27
Loyers	4 281 416,19	4 291 968,31
Charges facturées	514 329,54	501 039,96
Produits des activités annexes	9 623,53	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	221 990,40	241 610,92
Reprises d'amortissements d'exploitation		(5 125,82)
Reprises de provisions d'exploitation	213 229,34	245 844,54
Provisions pour créances douteuses	60 650,10	79 130,34
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	152 579,24	166 714,20
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	8 761,06	892,20
PRODUITS FINANCIERS	6 559,33	8 082,28
Produits financiers	6 559,33	8 082,28
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 883,01	14 078,42
Produits exceptionnels	7 883,01	14 078,42
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	5 041 802,00	5 056 779,89



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels 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 Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant ;
- A la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● 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

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

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

Provisions pour dépréciation de créances

Depuis le 1^{er} mai 2007, la gestion immobilière est confiée à ICADE. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions 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 SCPI.

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Crédit Foncier 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 lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 91 229 350,55 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.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées avec une dotation annuelle correspondant à 3% des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2015, la provision de cette nature s'établit à 51 559,29 euros.

Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	88 252 676,82	88 540 000,00	88 252 676,82	89 775 000,00
Bureaux	3 494 169,00	2 689 350,55	3 494 169,00	3 053 886,32
TOTAL GÉNÉRAL	91 746 845,82	91 229 350,55	91 746 845,82	92 828 886,32

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions	Exercice 2015
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014	91 746 845,82
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015	91 746 845,82
Agencements, aménagements, installations	
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	19 973,20
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015	19 973,20
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(19 973,20)
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	(19 973,20)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015	
Immobilisations financières	
Solde des dépôts versés au 31/12/2014	56 030,55
Fonds de roulement versés aux syndicats	4 570,37
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	60 600,92

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotation 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements installations	5 ans	19 973,20			19 973,20

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

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	75 407,34	128 731,19	152 579,24	51 559,29
Pour créances douteuses	354 767,74	107 862,57	60 650,10	401 980,21
TOTAL	430 175,08	236 593,76	213 229,34	453 539,50

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	2 641 968,38
Report à nouveau 2014	415 286,13
TOTAL DISTRIBUABLE	3 057 254,51
Distribution 2014	2 687 152,80
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	370 101,71

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

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	55 439,44
Locataires et comptes rattachés	763,99
Autres dettes d'exploitation	91 116,19
TOTAL	147 319,62

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	40 535,91
Autres créances d'exploitation	151 044,76
Intérêts courus à recevoir	1 661,29
TOTAL	193 241,96

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	59 253,98
Locataires : factures à établir	40 535,91
Locataires : créances douteuses	474 830,00
TOTAL	574 619,89

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	9 000,00
--------------	-----------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires sortis (Redditions et soldes des comptes)	497,89
Régularisation prorata tva sur honoraires	127,75
Diverses charges exceptionnelles	1,36
TOTAL	627,00

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement sinistre	7 101,75
Indemnités procédures	401,52
Profits sur locataires sortis (redditions et soldes des comptes)	377,50
Divers produits exceptionnels	2,24
TOTAL	7 883,01

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

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

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Nature	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Bureaux							
94000 CRÉTEIL 12/18 rue Eugène Dupuis	26/04/07	33,30 %	968,54	2 331 000,00		2 331 000,00	2 331 000,00
94000 CRÉTEIL 20/22 rue Eugène Dupuis	13/12/06	33,30 %	485,51	1 163 169,00		1 163 169,00	1 163 169,00
TOTAL BUREAUX			1 454,05	3 494 169,00		3 494 169,00	3 494 169,00
Habitations							
01220 DIVONNE-LES-BAINS 268 rue de Lausanne	20/10/05	100,00 %	1 301,35	4 930 780,00		4 930 780,00	4 930 780,00
29100 QUIMPER 3 Alez An Eostiged	21/06/07	100,00 %	871,40	1 907 272,46		1 907 272,46	1 907 272,46
31200 TOULOUSE 49 avenue Maignan	24/04/07	100,00 %	2 398,74	7 376 068,83		7 376 068,83	7 376 068,83
31200 TOULOUSE 4 allée Firmin Bouisset	25/06/07	100,00 %	1 413,85	4 150 000,00		4 150 000,00	4 150 000,00
34990 JUVIGNAC 54 à 63 rue de la Circulade	30/06/06	100,00 %	1 268,82	3 598 774,00		3 598 774,00	3 598 774,00
66000 PERPIGNAN 12 rue Galceran De Villaseca	28/11/06	100,00 %	1 118,71	3 319 365,48		3 319 365,48	3 319 365,48
77500 CHELLES 24 à 30 rue de la Paix	27/06/07	100,00 %	1 942,86	6 355 478,37		6 355 478,37	6 355 478,37
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES 2 rue de l'aviateur Martel	28/11/05	100,00 %	910,10	2 906 215,60		2 906 215,60	2 906 215,60
78300 POISSY 21 rue Jean Bouin	29/08/06	100,00 %	1 140,84	3 700 000,00		3 700 000,00	3 700 000,00
91320 WISSOUS 6 rue Fernand Léger	29/06/07	100,00 %	1 093,90	3 809 020,37		3 809 020,37	3 809 020,37
92150 SURESNES 112, 114 et 116 rue Carnot	28/06/07	100,00 %	1 033,30	5 294 216,45		5 294 216,45	5 294 216,45
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 2 rue Eugène Éboue	26/06/07	100,00 %	1 818,20	7 130 955,00		7 130 955,00	7 130 955,00
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 15 rue Edouard Manet	26/07/05	100,00 %	1 476,20	5 431 597,00		5 431 597,00	5 431 597,00
93000 SAINT-DENIS 20 à 25 rue Baudet	14/06/07	100,00 %	1 425,48	4 754 703,00		4 754 703,00	4 754 703,00
94000 CACHAN 17 et 31 rue Camille Desmoulins	07/06/07	100,00 %	736,70	2 794 790,00		2 794 790,00	2 794 790,00
94350 VILLIERS-SUR-MARNE 1 rue du Général Gallieni	31/10/06	100,00 %	810,50	2 590 460,00		2 590 460,00	2 590 460,00
94800 VILLEJUIF 45 rue Henri Barbusse	14/12/06	100,00 %	781,59	2 932 056,00		2 932 056,00	2 932 056,00
95100 ARGENTEUIL 19/23 av. du Maréchal Joffre	02/02/07	100,00 %	1 170,39	4 254 703,00		4 254 703,00	4 254 703,00
95110 SANNOIS 40/42 bd Charles de Gaulle	28/06/07	100,00 %	2 103,01	7 721 088,00		7 721 088,00	7 721 088,00
95290 L'ISLE-ADAM 3 et 14 à 20 rue de La Montre en Or	01/02/06	100,00 %	1 129,90	3 295 133,26		3 295 133,26	3 295 133,26
TOTAL HABITATIONS			25 945,84	88 252 676,82		88 252 676,82	88 252 676,82
TOTAL GÉNÉRAL			27 399,89	91 746 845,82		91 746 845,82	91 746 845,82



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 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 Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juillet 2013. 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 13 mai 2016

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS:

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 :

- Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 510 554,76 euros.

- Une rémunération au titre de la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, cette commission de souscription égale à 9,26 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- 6,75 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 2,51 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

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

- Une Commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière

Elle correspond à un montant de 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

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



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com