

**MULTIMMOBILIER 2**

RAPPORT  
ANNUEL  
2017



**LA FRANÇAISE**



# MULTIMMOBILIER 2

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE  
ET EXTRAORDINAIRE DU 25 JUIN 2018

<b>1</b>	Conjoncture	2
<b>2</b>	Fiche d'identité	5
<b>3</b>	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	6
<b>4</b>	Gouvernance et contrôle interne	20
<b>5</b>	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	22
<b>6</b>	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	25
<b>7</b>	Rapport du conseil de surveillance	26
<b>8</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	27
<b>9</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	29
<b>10</b>	Comptes au 31 décembre 2017	30
<b>11</b>	Annexe	34
<b>12</b>	Composition du patrimoine	42
<b>13</b>	Rapports du commissaire aux comptes	52

# CONJONCTURE FRANCE

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

### UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2,0% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### UNE DYNAMIQUE PORTEUSE RALENTIE PAR UN MANQUE D'OFFRES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DES INVESTISSEURS

Malgré un record au quatrième trimestre, le volume investi en immobilier non résidentiel en France est en retrait de 3% et atteint 27,4 milliards d'euros en 2017, contre 28,4 en 2016. Cette baisse s'explique par l'absence de mises en vente de portefeuilles d'actifs de diversification. Les investissements en immobilier d'entreprises sont, pour leur part, en hausse de 7% avec 26,4 milliards d'euros contre 24,8 en 2016. La domination des investisseurs français reste importante, portée notamment par un niveau record de collecte des SCPI et des OPCI grand public.

Le marché de l'investissement en France reste très centré sur l'Île-de-France bien que les niveaux de valorisation et la faiblesse de l'offre aient poussé certains investisseurs à se positionner sur les principales métropoles régionales. La stabilité, la lisibilité et la profondeur du marché du bureau en France en font le segment le plus recherché par les investisseurs. Il concentre 67% du volume d'investissement et affiche un volume en hausse de 5% à 18,2 milliards d'euros. Signe de la confiance des investisseurs sur la bonne orientation du marché locatif, les VEFA\* ont été nombreuses avec plus de 4 milliards d'euros engagés.

En 2017, la logistique atteint un record absolu et affiche un volume d'investissement supérieur à celui du commerce. Ce dernier affiche une baisse de près de 26% avec 3,5 milliards investis, en raison de la

rareté de l'offre de grande taille, et, plus généralement, en raison d'une inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs.

La compétition, toujours vive pour les meilleurs actifs, a maintenu les taux « prime »\* à leur niveau plancher, sur les marchés bureaux et commerces. Sur les actifs bureaux, ils se sont stabilisés à 3,10% dans Paris QCA\*\*, et ont poursuivi leur compression en régions, passant ponctuellement sous le seuil des 4,0% à Lyon. Sur le segment des commerces, les taux de rendement s'établissaient, fin 2017, à 2,85% pour les pieds d'immeubles et 4,25% pour les retail parks.

Les volumes investis en établissements de santé sont en baisse de 75% par rapport à une année 2016 exceptionnelle, où deux ventes de portefeuilles de grande taille, dont un supérieur au milliard d'euros, avaient été enregistrées. Quant à l'hôtellerie, si on note un volume d'activité très important, il a concerné pour l'essentiel des portefeuilles paneuropéens dont la part française était très réduite. Le volume d'investissement français affiche un retrait de 71% à 526 millions d'euros (hors ventes réalisées à des exploitants).

En 2018, la France devrait bénéficier de l'attrait des investisseurs pour les marchés immobiliers matures alliant stabilité politique et profondeur de marché. Par ailleurs, elle devrait également bénéficier, pour les actifs bureaux, de son positionnement tardif dans le cycle immobilier. Alors que de nombreux pays européens sont en phase de haut de cycle, l'amorce de reprise des loyers dans l'Hexagone, dans un contexte de taux bas, offre un avantage comparatif. Le marché des commerces devrait rester caractérisé par une concentration de l'intérêt des investisseurs sur les meilleurs emplacements.

\* Prime : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

\*\* QCA : Quartier Central des Affaires.

## MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

### LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

Dans le sillage de ses bonnes performances économiques, l'Île-de-France enregistre son meilleur niveau de demande placée depuis 2007, avec 2,63 millions de m<sup>2</sup> commercialisés. Signe du retour de la confiance des chefs d'entreprise, la demande a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et notamment sur celui des pré-commercialisations. Les petites et moyennes surfaces affichent une baisse, liée aux premiers effets du développement du coworking, mais aussi à la pénurie d'offres dans les secteurs les plus recherchés. Paris et sa proche périphérie continuent à avoir la préférence des utilisateurs, de plus en plus en quête de centralité.

La hausse de la demande couplée à un niveau de livraison d'immeubles neufs qui reste limité, a eu pour corollaire une contraction de l'offre immédiate. Fin 2017, la baisse du taux de vacance s'est intensifiée et s'est établie en moyenne, à l'échelle francilienne, à 5,9%. Les écarts se creusent entre Paris Intra-Muros, où le taux de vacance est passé sous la barre des 3%, et les autres marchés.

\* VEFA : Vente en État Futur d'Acèvement.



Dans ce contexte de hausse de la demande et de reflux de l'offre, les premiers signes de reprise du cycle des loyers sont apparus. 2017 a été marquée par un effritement des mesures d'accompagnement, qui passent de 17,8% à 16,3% en un an. Dans certains secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment Paris Intra-Muros, les loyers se sont redressés. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 €/m<sup>2</sup> (+6%) pour le neuf et 553 €/m<sup>2</sup> pour le seconde main (+4%). Sur les autres secteurs, les loyers sont plutôt stables.

La bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et stabiliser la demande placée à un niveau comparable. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents pour les immeubles neufs. La diffusion de la tendance haussière aux immeubles de seconde main devrait être plus progressive.

**MARCHÉ DU BUREAU EN RÉGIONS**

**DEMANDE PLACÉE RECORD - LOYERS DU NEUF EN HAUSSE**

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 million de m<sup>2</sup>, la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Les performances par ville sont plus contrastées. Les 5 principales métropoles régionales - Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux et Marseille - continuent de concentrer les deux tiers de l'activité. Malgré des volumes en retrait, Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive, Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m<sup>2</sup>, rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m<sup>2</sup>.

L'offre recule de 11% à 1,7 million de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance moyen de 5%. Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à faire preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers de lancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

2018 devrait s'inscrire dans la lignée des bons résultats de 2017, portée par la robustesse de la croissance française et une offre globalement maîtrisée.

**MARCHÉ DU COMMERCE**

**LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE**

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin

d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre. Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

Les enseignes continuent à adapter leur réseau face au développement du e-commerce, en privilégiant l'omnicanalité. La demande reste concentrée sur les emplacements prime et les formats permettant d'améliorer l'expérience d'achat, dans les villes les plus dynamiques. Les pieds d'immeubles sur les emplacements n°1 et 1bis, les centres commerciaux dominants, les retail parks nouvelle génération et zones commerciales périphériques de premier ordre, ont tous maintenu leur valeur locative à un niveau historiquement élevé.

En revanche, les arbitrages des enseignes pèsent sur les emplacements secondaires et les centres villes de la plupart des villes moyennes. Les fermetures de boutiques s'y multiplient et le niveau de vacance commerciale y augmente, exerçant des pressions à la baisse sur les valeurs locatives. La prudence des investisseurs sur ces actifs secondaires pourrait également entraîner un ajustement de leur taux de rendement.

En 2018, les prévisions de progression de la consommation des ménages liées à la fois à la progression des revenus d'activités et aux mesures de baisse des prélèvements obligatoires devraient soutenir le marché des commerces. Toutefois l'hypersélectivité restera de mise chez les investisseurs.



**MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**

	2016	2017	2018
<b>Volume d'investissement France</b>			
Bureau	17,3 Mds €	17,8 Mds €	=
Commerce	4,8 Mds €	3,5 Mds €	↗
<b>Taux de rendement prime</b>			
Bureau Paris	3,10% - 3,80%	3,10% - 3,80%	=
Bureau régions	4,8% - 7,25%	4,0% - 7,00%	↘
Commerce	2,85%	2,85%	=

**MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE**

	2016	2017	2018
Demande placée	2,4 M m <sup>2</sup>	2,6 M m <sup>2</sup>	=
Taux de vacance	6,2%	5,9%	=
Loyer moyen neuf Paris QCA	649 €/m <sup>2</sup>	686 €/m <sup>2</sup>	↗

**MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS**

	2016	2017	2018
Demande placée	1,46 M m <sup>2</sup>	1,50 M m <sup>2</sup>	=
Offre immédiate	1,94 M m <sup>2</sup>	1,74 M m <sup>2</sup>	=
Loyer moyen neuf Lyon	280 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	↗

Sources : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

### UNE DYNAMIQUE EUROPÉENNE PORTEUSE

Le raffermissement de la reprise en zone euro en 2017 a dépassé les attentes. À 2,5%, la croissance a atteint sa plus forte progression depuis 10 ans, enregistrant pour la deuxième année consécutive un taux supérieur aux États-Unis et au Royaume-Uni. Trois facteurs expliquent cette bonne surprise : la consommation des ménages a été plus soutenue qu'anticipée au prix d'une baisse du taux d'épargne, l'investissement a été très vigoureux dans un contexte d'utilisation élevée des capacités de production et les exportations nettes ont soutenu la croissance malgré la remontée de l'euro.

Le taux de chômage en zone euro a atteint 8,7% fin 2017. Si beaucoup d'indicateurs relatifs à l'emploi sont au vert, les séquelles de la crise de 2007 restent bien présentes dans plusieurs pays. Le taux de chômage dans la zone euro est toujours supérieur à son niveau d'avant crise (7,3% fin 2007).

Dans la zone euro, l'inflation a atteint 1,5% en 2017. L'inflation sous-jacente devrait rester modérée, le sous-emploi sur le marché du travail ne se dissipant que lentement et les pressions salariales demeurant limitées. L'inflation globale, qui devrait continuer à être fortement influencée par les prix de l'énergie, devrait augmenter légèrement.

En 2018, la croissance économique devrait profiter d'une bonne dynamique conjoncturelle en Europe, portée par le maintien d'une posture très accommodante de la BCE, la faiblesse des tensions inflationnistes, et un redressement plus marqué de l'activité économique mondiale et des échanges commerciaux internationaux.

La croissance très soutenue de l'économie allemande devrait se prolonger en 2018. Toutefois, des signes de tensions sur le marché du travail et dans l'utilisation du capital productif se multiplient.

## MARCHÉS IMMOBILIERS

### DES DÉCALAGES DANS LE CYCLE PERMETTENT UNE BONNE DIVERSIFICATION

L'expansion du cycle économique a poussé les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, hors Royaume-Uni, à 213 milliards d'euros, en 2017, un niveau record, 22% au-dessus de son précédent pic de 2007. Avec 57 milliards d'euros, l'Allemagne confirme sa place de premier marché d'Europe continentale avec un niveau équivalent à celui de 2007. La France arrive seconde, suivie par les Pays-Bas avec près de 15 milliards d'euros investis.

Près de 89 milliards d'euros ont été investis en bureaux en 2017 en Europe, hors Royaume-Uni. Avec 11,7 millions de m<sup>2</sup>, la demande placée en Europe, hors Royaume-Uni, a atteint son précédent record de 2007. Berlin, Hambourg et Dublin présentent une demande placée annuelle nettement supérieure à celle de 2007. Plus largement, le dynamisme du marché locatif et des volumes transactés attestent d'une réelle profondeur de marché, non seulement dans les grandes métropoles, mais également dans les principales villes régionales.

Les valeurs locatives des actifs de bureaux reflètent les dynamiques de la vacance et de la croissance économique. Au niveau local, les marchés connaissent une évolution différente due à leur décalage dans le cycle immobilier. En 2017, dans les secteurs où la pénurie d'offres était avérée, notamment les quartiers centraux d'affaires des villes allemandes et françaises, les loyers étaient orientés à la hausse. Dans les marchés les plus avancés dans le cycle, l'offre en chantier commence à progresser, notamment à Dublin.

En 2018, l'accélération de l'expansion économique devrait bénéficier aux marchés immobiliers les moins avancés dans le cycle, ainsi qu'à ceux qui s'appuient sur de solides fondamentaux. L'orientation favorable de l'environnement macroéconomique devrait pousser les investisseurs à prendre des risques dans les secteurs traditionnels afin de créer ou repositionner les actifs existants à destination des utilisateurs les plus avant-gardistes.



# FICHE D'IDENTITÉ MULTIMMOBILIER 2

**TYPE DE SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable

**SIÈGE SOCIAL**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris

**DATE D'IMMATRICULATION**  
17 décembre 1991

**N° D'IMMATRICULATION  
AU RCS**  
383 839 321 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION  
STATUTAIRE**  
17 décembre 2041

**CAPITAL PLAFOND  
STATUTAIRE**  
450 000 050 euros

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF  
AU 31/12/2017**  
298 279 630 euros

**VISA AMF**  
SCPI n° 17-08  
du 28 mars 2017

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

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

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président  
Xavier LÉPINE  
Pierre LASSERRE  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire  
Atlantique et du Centre-Ouest  
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

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

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank  
1/3 place Valhubert  
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance

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

### Fin de mandat :

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

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

### Fin de mandat :

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

### Fin des mandats :

à l'issue de l'assemblée générale de 2022  
statuant sur les comptes clos  
au 31 décembre 2021.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM\* 2017  
**4,60%**

Prix de souscription  
**801 €**

Collecte brute 2017  
**98,3 M€**

Investissements AEM\*\*  
**175,5 M€**

Cessions  
**35,6 M€**

\* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.  
\*\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

## Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles détenus en direct **118**

Nombre d'immeubles détenus via SCI **50**

Surface du patrimoine (VEFA inclus) **264 003 m<sup>2</sup>**

Surface en exploitation **248 468 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation financier annuel **91,5%**

Après la fusion réalisée avec Immofonds 4 en début d'exercice, le succès commercial de Multimobilier 2 s'est traduit par un flux de nouvelles souscriptions totalisant 98,3 millions d'euros sur l'exercice 2017.

La SCPI affiche désormais un portefeuille immobilier composé de 168 actifs représentant une capitalisation de 783 millions d'euros.

La nouvelle taille de la SCPI a donné aux équipes de gestion plus de latitude pour accompagner la dynamique de renouvellement du patrimoine. En 2017, Multimobilier 2 a ainsi réalisé un important plan d'arbitrage de 10 actifs pour 35,6 millions d'euros, dont 30% de locaux vacants.

Le résultat de ces cessions et les nouvelles ressources issues de la collecte ont permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements avec l'acquisition de 12 opérations pour 175,5 millions d'euros.

La SCPI a profité des taux bas pour financer une partie de ses acquisitions par de la dette bancaire, optimisant son niveau d'endettement et d'engagement à terme à 19,4% en fin d'année.

2017 a également été marquée par une 1<sup>ère</sup> acquisition au centre de Dublin en Irlande. Les investissements en France se sont concentrés à plus de 50% sur l'Île-de-France avec plus de 90 millions d'euros investis sur des zones tertiaires établies et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative. Multimobilier 2 a aussi participé au financement de 3 opérations dédiées au commerce dont un portefeuille de 15 restaurants Buffalo Grill. Enfin, dans le cadre de sa politique de diversification sectorielle, elle a participé à l'acquisition de 24 cottages dans le complexe de loisirs Villages Nature à Villeneuve-le-Comte (77).

2017 a été marquée par une activité locative soutenue avec d'importantes prises à bail dont :

- plus de 5 200 m<sup>2</sup> dans le Stratège à Puteaux (QP 30%) ;
- plus de 2 200 m<sup>2</sup> dans le Stéphenson à Montigny-le-Bretonneux (QP 25%) ;
- plus de 1 800 m<sup>2</sup> dans le Carillon à Nanterre (QP 10%) ;
- 1 352 m<sup>2</sup> dans Nouvelle Vague à Nantes (QP 60%).

La situation locative est restée stable en 2017 avec des taux d'occupation d'un niveau très satisfaisants. Le taux d'occupation physique annuel s'établit à 92,5% (vs 93,4% en 2016) et le taux d'occupation financier moyen de l'année à 91,5% (vs 91,9% en 2016).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,63% par rapport à l'exercice précédent.

En 2017, la distribution s'élève à 36,84 euros, correspondant à un taux de distribution de 4,60%, conforme à nos attentes.

En 2018, Multimobilier 2 devrait maintenir un rythme de collecte soutenu qui lui permettra d'étoffer son patrimoine. Les équipes de gestion visent également le maintien de la stratégie de surinvestissement avec un objectif d'endettement et d'engagement compris entre 15% et 20% de la dernière valeur de réalisation.

Enfin, la société de gestion portera ses efforts dans la commercialisation des surfaces vacantes dans les récentes acquisitions de Levallois (le Hub) et Villeurbanne (Sadena) et la concrétisation d'un plan d'arbitrage d'une dizaine d'actifs pour un montant global d'environ 20 millions d'euros.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital effectif	298 279 630,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)**	4,60%
Nombre de parts	977 966	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017***	0,00%
Capitalisation	783 350 766,00 €	<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
Nombre d'associés	12 476	5 ans	4,75%
Valeur de réalisation	705,52 €	10 ans	4,33%
Prix de souscription	801,00 €	15 ans	7,38%
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	736,92 €		
Distribution de l'exercice 2017*	36,84 €		

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

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

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

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

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

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	64 232 014,20	33 553 530,41
dont loyers	34 013 849,71	17 710 716,03
Total des charges	32 647 028,72	17 049 402,61
Résultat	31 584 985,48	16 504 127,80
Distribution	32 408 200,19	17 127 954,85
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	298 279 630,00	161 725 335,00
Total des capitaux propres	666 972 360,27	353 462 064,54
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	750 485 572,50	364 910 404,10

	Global 2017	Par part 2017
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	31 584 985,48	35,90*
Distribution	32 408 200,19	36,84*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	827 567 883,00	846,21
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	772 634 350,53	790,04
Valeur comptable	666 972 360,27	682,00
Valeur de réalisation	689 973 517,67	705,52
Valeur de reconstitution	811 674 945,85	829,96

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

## VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	750 485 572,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(83 513 212,23)
<b>Valeur comptable</b>	<b>666 972 360,27</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>682,00</b>

## VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	772 634 350,53
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(82 660 832,86)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>689 973 517,67</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>705,52</b>

## VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	689 973 517,67
Frais d'acquisition des immeubles	56 170 517,28
Commission de souscription	65 530 910,90
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>811 674 945,85</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>829,96</b>

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

Après la fusion réalisée avec Immofonds 4 en début d'exercice, le succès commercial de Multimobilier 2 s'est traduit par un flux de nouvelles souscriptions totalisant près de 98,3 millions d'euros.

Compte tenu du retrait de 22 693 parts assuré dans un marché totalement fluide, la capitalisation au 31 décembre 2017 atteint plus de 783 millions d'euros.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	100 025	10,48 %
Parts retirées avec contrepartie	22 693	2,32 %
Parts cédées de gré à gré	395	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	6 880	0,70 %
Parts en attente de retrait au 31/12		

\* Non significatif.





### LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, Multimobilier 2 a réalisé 12 investissements pour un montant immobilier de 175,5 millions d'euros HT AEM\* :

- 108,5 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 67,0 millions d'euros pour des acquisitions via une SCI, financées par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par les SCI.

### INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

#### 92800 PUTEAUX

##### Aviso - Bâtiment C - 15 rue Jean Jaurès

Situé à proximité du pôle tertiaire de la Défense, le bâtiment développe une surface utile de 3 574 m<sup>2</sup> sur 7 niveaux en superstructures. Acquis pour 21 M€ AEM\* et loué à 95 % à 15 locataires, il génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

**Surface : 3 574 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 10 508 907 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 50%**

**Signature : 27/04/2017**

#### BUREAU



#### 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE

##### Villages Nature - Route de Villeneuve

Le complexe de loisirs Villages Nature est situé à 6 km du parc d'attraction Disneyland Paris. Le projet, promu par Disneyland et le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, également gestionnaire, comprend 1 730 cottages. L'acquisition porte sur 24 cottages, soit une surface habitable de 1 511 m<sup>2</sup>, livrés en 2018. L'ensemble est loué à Villages Nature pour une durée ferme de 12 ans et un loyer annuel de 371 M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 7,9 M€ AEM\*.

**Surface : 1 511 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 7 901 000 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 100%**

**Signature : 21/07/2017**

#### LOISIR



#### 92300 LEVALLOIS-PERRET

##### Le Hub - 4 place du 8 mai 1945

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m<sup>2</sup> en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM\*.

**Surface : 14 724 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 21 223 650 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 14%**

**Signature : 26/07/2017**

#### BUREAU



#### 92300 LEVALLOIS-PERRET

##### 70 rue de Villiers

Situé sur l'un des axes majeurs de Levallois-Perret limitrophe de Neuilly, cet immeuble de bureaux développera une surface utile de 3 775 m<sup>2</sup>. L'ensemble, dont la livraison est prévue en septembre 2018, vise la labellisation BBC Effinergie rénovation PEQA. Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,6 M€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA en blanc pour 32,7 M€ AEM\*.

**Surface : 3 775 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 14 727 124 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 45%**

**Signature : 09/11/2017**

#### BUREAU



**44000 NANTES****Le Vendôme - ZAC du Pré-Gauchet**

Situé dans le quartier d'EuroNantes, face au projet de la nouvelle gare TGV, ce lot de volume à usage de bureaux et de commerces d'une surface utile de 6 979 m<sup>2</sup> (dont 263 m<sup>2</sup> de commerces) s'inscrit dans un immeuble en R+8. L'ensemble, dont la livraison est prévue en mars 2019, vise une certification BREEAM Very Good. Le loyer potentiel annuel s'élève à 1,4 M€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA blanc pour 20,3 M€ AEM\*.

**Surface : 6 979 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 20 302 500 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 100%**

**Signature : 08/12/2017**

**BUREAU****69009 LYON****Cap 9 - 31 rue Gorge de Loup**

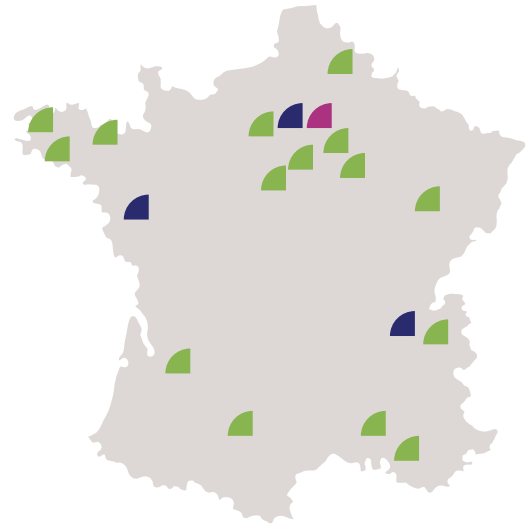
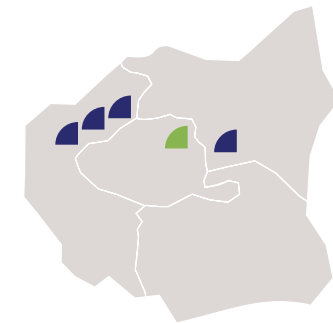
Situé au nord-ouest de Lyon, au coeur du quartier de Vaise, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments organisés autour d'une cour et d'un patio, développe une surface utile de 7 196 m<sup>2</sup> dont 6 017 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 179 m<sup>2</sup> d'activités avec 56 emplacements de parkings en sous-sol. L'ensemble est loué à 90 % à 6 locataires pour un revenu annuel de 1,2 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 1,3 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 21,7 M€ AEM\*.

**Surface : 7 196 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 10 852 500 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 50%**

**Signature : 28/12/2017**

**BUREAU****69100 VILLEURBANNE****Sadena - rue Antoine Primat**

Situé à l'est de Lyon, sur la ligne de Tramway reliant La Part Dieu à l'aéroport Saint-Exupéry, cet immeuble de bureaux, livré en avril 2017 et certifié BREEAM Very Good, développe une surface utile de 13 043 m<sup>2</sup> en R+4. L'ensemble est loué à 61 % aux groupes Vinci et Suez pour un revenu annuel de 1,6 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 2,6 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 57,4 M€ AEM\*.

**Surface : 13 043 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 22 955 435 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 40%**

**Signature : 28/12/2017**

**BUREAU**

(1) Quote-part détenue par la SCPI.

\* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).

\*\* HC : Hors Charge.



## INVESTISSEMENTS VIA DES SCI EN FRANCE

### 75019 PARIS

#### Monoprix 129/133, rue de Belleville

Situé au niveau de la station Jourdain (ligne 11), le supermarché est implanté dans une partie commerçante de la rue de Belleville. Il s'agit d'un projet de rénovation et d'extension de murs de commerce occupés par l'enseigne Monoprix. La surface utile totale sera de 4 500 m<sup>2</sup> dont 2 270 m<sup>2</sup> de surface de vente. La livraison est prévue pour septembre 2019. Cet actif a été acquis en VEFA pour 31,1 M€ AEM\*, sur la base d'un loyer de 1,2 M€ HT HC. Il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 55 %.

Surface : 4 500 m<sup>2</sup>  
Apport en capital de votre SCPI : 5 043 000 €  
SCI : LF Belleville  
% de détention de la SCPI\*\*\* : 30%  
Signature : 19/01/2017



### 45000 ORLÉANS

#### Rue des Halles

Situé au cœur du centre-ville d'Orléans, proche des bords de Loire, cet ensemble immobilier représente 6 966 m<sup>2</sup> au prix de 23,1 M€ AEM\*. Il a été d'ores et déjà acté 4 074 m<sup>2</sup> pour 16,6 M€ AEM\*, sachant que pour le solde, la mairie envisage d'exercer son droit de préemption. Cet ensemble est loué à 96 % à 9 locataires dont Monoprix et génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

Surface : 4 074 m<sup>2</sup>  
Apport en capital de votre SCPI : 9 700 000 €  
SCI : LF Orléans  
% de détention de la SCPI\*\*\* : 40%  
Signature : 29/06/2017



### PORTEFEUILLE BUFFALO GRILL - FRANCE

Après un premier investissement de 13 actifs en 2015, la SCI LF Multi BBQ a acquis un nouveau portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones commerciales reconnues ou le long d'axes routiers majeurs. La surface de vente totale est de 8 147 m<sup>2</sup>. Tous les restaurants bénéficient de baux de 12 ans fermes à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cet ensemble a été acquis pour 38,5 M€ AEM\*, il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30 % et son revenu annuel est de 2,4 M€ HT HC\*\*.

Surface : 8 147 m<sup>2</sup>  
Apport en capital de votre SCPI : 5 006 843 €  
SCI : LF Multi BBQ  
% de détention de la SCPI\*\*\* : 18,02%  
Signature : 30/05/2017

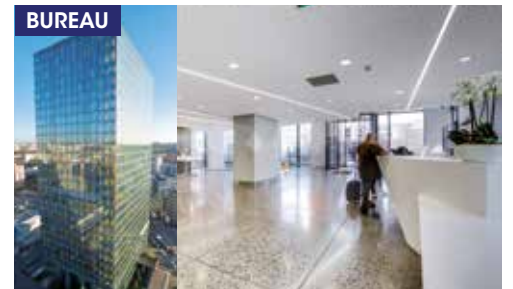


### 93100 MONTREUIL

#### Cityscope - 3, rue Franklin

Située à proximité immédiate de la station de métro « Mairie de Montreuil », à l'est de Paris, cette tour de bureaux entièrement restructurée en 2009 développe une surface utile de 38 624 m<sup>2</sup>. L'actif est certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « VeryGood ». L'ensemble est loué à 10 locataires pour un revenu annuel de 9,2 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 175,8 M€ AEM\*.

Surface : 38 624 m<sup>2</sup>  
Apport en capital de votre SCPI : 33 507 000 €  
SCI : LF Cityscope  
% de détention de la SCPI\*\*\* : 18 %  
Signature : 16/10/2017



## INVESTISSEMENT VIA UNE SCI EN EUROPE

### DUBLIN - IRLANDE

#### 21 Charlemont

Situé dans le quartier d'affaires de Dublin et surplombant le Grand Canal, cet immeuble de bureaux fait face à l'arrêt de tramway « Luas line ». Conçu par Rohan Holdings et livré en septembre 2017, il développe une surface utile de 3 433 m<sup>2</sup> en R+5. Entièrement loué à Viasat pour une durée ferme de 12 ans, il génère un revenu annuel de 2,1 M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 49,9 M€ HT AEM\*.

Surface : 3 433 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 13 050 000 €

SCI : LF Ireland Office

% de détention de la SCPI\*\*\* : 25%

Signature : 18/09/2017



### BUREAU



\* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).

\*\* HC : Hors Charge.

\*\*\* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital en 2017.

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI*	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2016 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros)	Prix de cession brut (euros)
28/02/17	Parc du Millénaire Bât 31 1025 avenue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	100 %	695	695	20/06/94	873 076	575 377	696 372
02/06/17	L'Atalante 9 rue du Clos Courtel 35000 RENNES	BUR	100 %	89	89	31/07/93	31 862	49 196	64 715
29/06/17	Parc de la Vatine 14 rue Andreï Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	100 %	1 620	-	30/09/93	2 107 881	1 981 902	2 050 000
30/06/17	Parc Euromédecine 816 rue de la Croix de Lavit 34000 MONTPELLIER	BUR	100 %	3 045	-	07/05/04	4 241 000	3 830 000	3 900 000
04/07/17	Le Centurion 10-12 avenue de la Convention 94110 ARCUEIL	MIXTE	100 %	2 450	2 450	31/03/99	3 092 048	4 172 026	4 200 000
24/07/17	Minéralis 16 à 20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	BUR	17 %	2 652	-	18/10/11	16 150 000	15 160 600	18 238 930
05/12/17	Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44800 SAINT-HERBLAIN	TERRAIN	100 %	-	-	18/12/15	-	-	2 408
21/12/17	40 avenue Ferdinand de Lesseps 33610 CANEJAN	BUR	100 %	2 473	-	12/12/02	2 908 828	3 382 062	3 382 090
22/12/17	4-6 place des Colombes 35000 RENNES	BUR	100 %	918	-	24/07/91	1 273 254	1 442 822	1 700 000
29/12/17	Burospace Bât. 19 10 chemin de Gisy 91570 BIEVRES	BUR	100 %	1 409	1 409	09/08/95	2 018 926	1 336 224	1 400 000
<b>TOTAL</b>				<b>15 351</b>	<b>4 643</b>		<b>31 546 875</b>	<b>31 930 209</b>	<b>35 634 515</b>

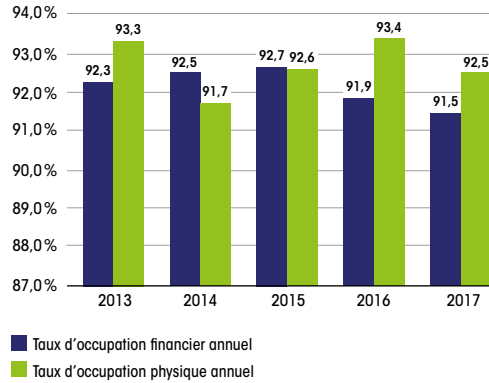
\* Quote-part détenue par la SCPI.



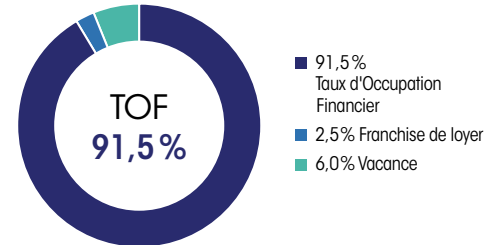
## GESTION DU PATRIMOINE

### TAUX D'OCCUPATION

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



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2017



#### Rappel :

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

## GESTION LOCATIVE

### Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 47 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 13 284 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2017 pour 42 d'entre eux, rétroactivement à 2017 pour 3 dossiers et au-delà de 2017 pour les 2 dossiers restant.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
Extension	Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	1 738	556 32%	06/2017	OPTORG : nouveau bail 3/4/6/9/10 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 834 m <sup>2</sup> .
Renégociation Extension	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 275	171 7,5%	01/2017 08/2017 12/2017	AM TRUST : bail 6/9 ans. MEDIQ France : extension 7/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 149 m <sup>2</sup> . BCA EXPERTISE : nouveau bail 8/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 246 m <sup>2</sup> .
Extension	8 rue Irène Joliot Curie 139 rue de l'Aviation 69800 SAINT-PRIEST	BUR	1 607	378	378 100%	12/2017	BIOMUP : avenant d'extension 6/9 ans portant sa surface globale à 1 284 m <sup>2</sup> .
Extension Renégociation	Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	5 908	738 12,5%	05/2017 11/2017	ENEDIS : avenant extension de 10 m <sup>2</sup> 3/6/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 281 m <sup>2</sup> . BNP : avenant 3/6/9 ans portant sur 728 m <sup>2</sup> .
Location	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	1 815	182 10%	02/2017 11/2017	MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE BV : bail commercial 3/6/9 ans. CEGELEC : bail 3/6/9 ans.
Location	Le Kubik 9 Allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	BUR	3 894	537	215 40%	05/2017	D&M France : bail 3/6/9 ans.
Location	Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	1 352	811 60%	06/2017	OVH : bail 3/6/9 ans.
Location	Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	2 218	554 25%	07/2017 10/2017	ERCG : bail commercial 7/9/12 ans. REGUS : bail commercial 10 ans.
Renégociation	235 rue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 072	1 072	1 072 100%	01/2017	COLAS : avenant 18 mois.

\* Quote-part de la SCPI.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017 (Suite)

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
Renégociation	Europarc du Chêne 5 rue Pascal 69500 BRON	BUR	773	708	708 100%	01/2017	ALTRAN TECHNOLOGIES : avenant 2/6/9 ans - accord franchise exceptionnelle de 3 mois.
Renégociation	199 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	2 310	2 310	1 548 67%	03/2017	Nexta 2022 : avenant 3/6/9 ans
Renégociation	Elispys 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE	BUR	4 213	815	245 30%	04/2017 10/2017	MAGELLIS CONSULTANTS : bail commercial 6/9/10 ans. EASYMILE : bail commercial 6/9 ans.

\* Quote-part de la SCPI.

### Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Commentaires
Haut Lévêque - Bâtiment 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	1 157	593	593 100%	01/2017	NXTO.
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	3 394	2 037 60%	02/2017	VSC.
Burospace - Bât 19 10 Chemin de Gisy 91570 BIÈVRES	BUR	1 409	1 064	1 064 100%	05/2017	BERTRANDT : immeuble vendu le 29/12/2017.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	12 161	912 7,5%	05/2017 06/2017 12/2017	- 435 m <sup>2</sup> AYMING. - 248 m <sup>2</sup> NOKIA. - 229 m <sup>2</sup> BCA.
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 606	834 32%	06/2017	SONY (résiliation partielle).
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	746 10%	06/2017	LOGEMENT Français.
175/177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 652	930	930 100%	07/2017	SGD (contentieux).
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	431 5%	11/2017	TOTAL.

\* Quote-part de la SCPI.

### Vacants

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 19 374 m<sup>2</sup> (9 360 m<sup>2</sup> fin 2016) et se répartissent comme suit :

Paris	18 m <sup>2</sup>	soit 0,1 %
Île-de-France	10 116 m <sup>2</sup>	soit 52,2 %
Régions	9 110 m <sup>2</sup>	soit 47,0 %
Europe	130 m <sup>2</sup>	Soit 0,7 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 2,6 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2017 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Commentaires
Le Sadena 34/34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 043	4 955	1 982 40 %	Acquisition 12/2017. Commercialisation en cours.
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 724	4 885	684 14 %	Immeuble neuf acquis fin juillet 2017. Contacts en cours.
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	746 10 %	Acquéreur identifié. Signature de la promesse de vente au 1 <sup>er</sup> Trimestre 2018
Aviso - Bâtiment C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	BUR	3 574	1 456	728 50 %	Locaux divisibles en cours de commercialisation.
Vélizy Valley - Bâtiment Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 008	2 008	1 345 67 %	Locaux en l'état. Espace témoin aménagé sur un autre étage identique. Commercialisation en cours.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	10 180	764 7,5 %	Locaux vacants suite départ de NOKIA et AYMING et réduction de surface pour TELEPERFORMANCE. Travaux rénovation RIE terminés.
City Défense 16/40 Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	431 5 %	Vacant en totalité depuis 11/2017. Projet de restructuration lancé avec extension : agrément obtenu et PC déposé.
175/177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 652	576	576 100 %	Travaux de rénovation en cours pour relocation (3 plateaux).
Le Kubik 9 Allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	2 894	2 318	927 40 %	Marché difficile, très peu de visites.
Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	1 343	806 60 %	Extension de GRDF en cours de négociation (déplacement sur la totalité du 5 <sup>e</sup> étage). Prospect pour louer le lot du 6 <sup>e</sup> qui serait libéré par GRDF.

\* Quote-part de la SCPI.

### Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 925 m<sup>2</sup>, soit 1,18 % de la surface en exploitation (248 468 m<sup>2</sup>).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	1 680	420 25 %	03/2018	RSI Île-de-France EST au 31/03/2018.
Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	813	488 60 %	04/2018	NOVIA SYSTEMS au 23/04/2018.
Le Giga 36/38 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	ACT	1 193	597	597 100 %	03/2018	SLOVEG au 31/03/2018.
Aviso Bâtiment C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX-LA DÉFENSE	BUR	3 574	306	153 50 %	03/2018	VEEAM SOFTWARE au 31/03/2018.

\* Quote-part de la SCPI.

**CONTENTIEUX**

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 177 184,24 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 573 386,39 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 396 202,15 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 097 969,27 euros.

En ce qui concerne le contentieux opposant la SCPI aux conjoints CHIBRET, objet d'une provision pour risque d'un montant de 109 804,58 euros et relatif à la fixation du loyer de renouvellement, les conjoints CHIBRET ont interjeté l'appel du jugement du 26 octobre 2016 aux termes duquel le tribunal a accepté la demande de déplaçonnement du loyer de la SCPI et ordonné une expertise pour déterminer la valeur locative des locaux. La procédure d'expertise est suspendue dans l'attente de l'issue de la procédure d'appel et l'audience de plaidoirie est fixée le 16 mai 2018.

**TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE**

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2017	En euros
Travaux réalisés	2 932 332,31
Provisions pour travaux au 31 décembre	852 379,37

**Gros travaux non couverts par provisions**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue des Tropiques	ÉCHIROLLES	Travaux de rénovations des sanitaires et de sécurisation des terrasses	47 501,94
18 rue Grange Dame Rose	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Travaux de refonte du chauffage	45 021,34
16/18/20 rue Barbès	MONTRouGE	Travaux d'études et d'audits	24 880,77
679/681 avenue de la République	LILLE	Travaux concernant différents lots du rdc au 4 <sup>e</sup> étage	21 389,86

**Travaux de gros entretiens**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Projet signalétique hall du RIE et du parking	26 455,22
175/177 rue d'Aguesseau	BOULOGNE-BILLANCOURT	Missions techniques amiante et huisseries	13 890,00
18 rue Grange Dame Rose	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Réfection hall	8 434,41
Rue des 44 Arpents	VILLABÉ	Réfection marquage emplacement parking	6 394,86

**Aménagements et installations**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réhabilitation partielle de l'immeuble comprenant principalement la remise en état locative de locaux du 1 <sup>er</sup> au 4 <sup>e</sup> étage	214 965,53
770 avenue Alfred Sauvy	PÉROLS	Division physique et électrique de lots	40 155,83
26 à 32 rue Eugène Dupuis	CRÉTEIL	Participation de bailleur aux travaux du locataire OREXAD	34 957,56
8/10 avenue des Tropiques	LES ULIS	Travaux de relocation du locataire FLUIGIDIM	28 916,01

**Travaux de restructuration/valorisation**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
172/174 rue de la République	PUTEAUX	Restructuration	923 400,18
16 avenue de Marboz	BOURG-EN-BRESSE	Restructuration	252 878,43



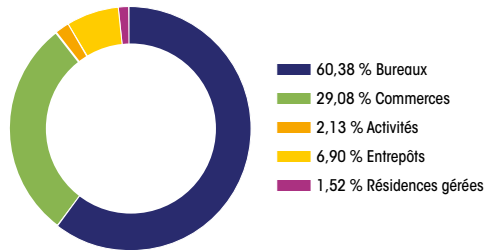
## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Multimobilier 2 s'élève au 31 décembre 2017 à 827 567 883 euros, dont 631 794 246 euros d'actifs détenus en direct et 195 773 637 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,63 % par rapport à l'exercice précédent.

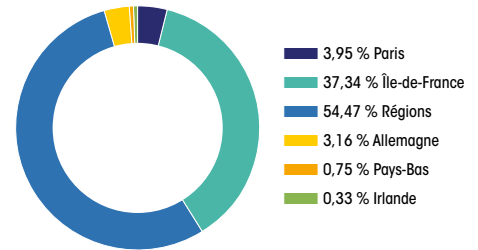
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Multimobilier 2 est de 264 003 m<sup>2</sup>.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2017



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017\*

Au 31 décembre 2017, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Multimobilier 2 est de 264 003 m<sup>2</sup>.

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	59 957 710,29	33 791 900,19				<b>93 749 610,48</b>	<b>11,33 %</b>
Île-de-France	358 518 185,61	21 377 742,02	6 332 136,72	12 353 327,05	7 391 537,13	<b>405 972 928,53</b>	<b>49,06 %</b>
Régions	170 009 357,84	98 707 232,37		5 930 578,66		<b>274 647 168,87</b>	<b>33,19 %</b>
Allemagne	12 386 004,00	7 357 509,00			9 538 662,00	<b>29 462 175,00</b>	<b>3,56 %</b>
Pays-Bas	11 611 000,00					<b>11 611 000,00</b>	<b>1,40 %</b>
Irlande	12 125 000,00					<b>12 125 000,00</b>	<b>1,47 %</b>
<b>Total €</b>	<b>624 607 257,33</b>	<b>161 414 383,93</b>	<b>6 332 136,72</b>	<b>18 283 905,71</b>	<b>16 930 199,31</b>	<b>827 567 883,00</b>	
<i>Total 2016</i>	<i>314 749 932,47</i>	<i>85 996 010,54</i>		<i>5 902 577,55</i>	<i>9 540 000,00</i>	<i>416 188 520,56</i>	
<b>Total %</b>	<b>75,48 %</b>	<b>19,50 %</b>	<b>0,77 %</b>	<b>2,21 %</b>	<b>2,05 %</b>		<b>100,00 %</b>

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

### RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2017

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2017 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2016), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2017.

	%	M€
Autorisation Statutaire	20,00%	134,83
Dettes et engagements	19,38%	130,63
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 7,4 ans)	14,53%	97,93
- Dont découverts bancaires	1,07 %	7,20
- Dont opérations immobilières en VEFA	3,78 %	25,50

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

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

Par ailleurs, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, l'effet de levier AIFM calculé selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement\*, ressort à 113 % de la valeur des actifs.

\* Le Levier AIFM correspond au rapport entre :  
- la valeur vénale du patrimoine immobilier et les autres actifs/passifs, à l'exception de la trésorerie et des financements ;  
- et la valeur de réalisation de la SCPI.

Tous les emprunts hypothécaires sont réalisés à taux fixe, il n'y a donc aucun SWAP de taux d'intérêt.

L'effet de levier AIFM est donc identique selon les deux méthodes.

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

### CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 31 janvier 2017, la SCPI Multimobilier 2 a absorbé la société Immofonds 4 et il a été décidé de porter le capital maximum de la SCPI Multimobilier 2 de 255 000 130 euros à 450 000 050 euros.

### MODIFICATION DU DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 8 février 2017, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

### POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 31 janvier 2017 et à la modification subséquente des statuts de la société, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la SCPI afin qu'elle puisse recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts au capital existant. Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 17-08 en date du 28 mars 2017 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

### MODIFICATION DE DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 22 novembre 2017, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du mois qui suit le mois de souscription.



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



Attentive aux demandes de plus en plus nombreuses de ses clients locataires impliqués dans des stratégies faisant de plus en plus référence à la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et aux attentes des actionnaires de plus en plus tournés vers des politiques d'ISR qui contraignent les plus importants d'entre eux à communiquer sur le sujet, La Française Real Estate Managers a initié depuis 2016 une méthodologie d'évaluation d'indicateurs environnementaux et sociaux représentatifs des orientations stratégiques et réglementaires\* mises en œuvre pour répondre aux grands défis du réchauffement climatique et de l'innovation technologique.

L'analyse des résultats obtenus permet à La Française Real Estate Managers d'adapter sa gestion à la demande de ses clients en agissant en priorité pour l'amélioration des indicateurs dont elle a la maîtrise : réduction de l'empreinte carbone, amélioration de la performance énergétique et du confort des utilisateurs.

**Le choix de cette méthodologie d'évaluation élaborée sur la mesure ESG (Environnement/Social/Gouvernance) appliquée à une sélection d'actifs représentatifs des fonds a été conforté par l'obtention de la note A attribuée pour 2017 à La Française Real Estate Managers dans le cadre des PRI\*\*\* dont elle est signataire et pour lesquels elle a enregistré un score de 44 étoiles sur un maximum de 54.**

\* Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 : obligation des plans de mobilité pour les entreprises - Art 173 : obligation d'informations pour les investisseurs institutionnels sur la prise en compte des critères extra financiers (Environnement-Social-Gouvernance) et du risque climatique.

\*\* Observatoire de l'Immobilier Durable – Actinéo, etc.

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



## ENVIRONNEMENT

### ÉNERGIE | EAU | DÉCHETS

**351** kwhep/m<sup>2</sup>SU.an

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

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

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

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

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

**7%**

des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets.

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

### MOBILITÉ

**70%**

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

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

**37%**

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

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



## SOCIAL

### CONFORT | BIEN-ÊTRE

**42%**

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

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

**85%**

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

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

**79%**

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

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

### SERVICES

**33%**

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

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

**15%**

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

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



## GOVERNANCE

### ENGAGEMENT | TRANSPARENCE

Le groupe La Française est signataire des PRI.

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. Elle a participé à l'élaboration du guide d'application de l'article 173 de la LTECV (Loi de transition énergétique pour la croissance verte pour l'immobilier).

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

### RESSOURCES | GESTION DES RISQUES

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

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

\* Baromètre 2017 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m<sup>2</sup>.

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

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

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

# L'AGRICULTURE URBAINE À LA FRANÇAISE



**Un potager productif (328m<sup>2</sup>) produisant 1 tonne de légumes par an**

**1 500 barquettes de fruits rouges en libre-service**



**3 ruches produisant 1 500 pots de miel par an**

**7 poules produisant environ 1 400 œufs par an**



Le rôle de la Ville et des bâtiments dans la reconstitution du lien homme/nature est un enjeu stratégique.

Depuis 50 ans, de nouvelles approches d'intégration et de respect de la biodiversité se dessinent au sein de la ville, reconnaissance de l'intérêt de la biodiversité urbaine.

Au regard des changements qu'engendre la révolution digitale dans de nombreux secteurs dont celui de l'immobilier, la biodiversité associée à l'immobilier peut être également une source d'innovations techniques, sociales et sociétales.

Dans ce contexte, l'agriculture urbaine est devenue depuis quelques années un des vecteurs pour ramener la nature en ville.

Dans le cadre du déploiement de sa politique ISR, La Française Real Estate Managers a initié une réflexion sur une démarche d'aménagement de sites offrant de réelles potentialités de conservation de la biodiversité et de développement d'agriculture urbaine.

Pour La Française, l'agriculture urbaine est un moyen pour améliorer le cadre de vie de ses clients-locataires. C'est aussi une manière de leur apporter une motivation nouvelle, un enjeu collectif à faire fructifier et à partager, une « véritable récréation » pour l'esprit et les yeux, un espace d'animations ludiques et conviviales toute l'année, une occasion de s'instruire et de partager avec des cours de jardinage écologique, et enfin la production d'une nourriture saine, riche, variée et équilibrée. Mais c'est aussi une manière de créer de la valeur en participant

à la conservation de la biodiversité, en renforçant le lien social et en contribuant à la réduction de l'empreinte carbone, autant d'actions fréquemment plébiscitées et mises en œuvre dans les politiques RSE des entreprises.

La première opération menée avec MUGO, entreprise leader dans la réalisation d'espaces paysagers, porte sur l'aménagement de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de terrasse sur le Campus AVISO à Puteaux (92). Elle permettra à La Française Real Estate Managers d'élaborer et de tester un business model économique et de mesurer l'impact social sur l'ensemble des parties prenantes.



## ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT



# GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

## 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 Multimobilier 2, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

### LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

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

### LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

**Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations

prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, 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.

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des

sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

Contrôle  
Procédure  
Information  
Prévention  
Gestion  
Rémunération  
Suivi

## 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 ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de gestion discrétionnaire :** il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**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 en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

**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.

**Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement :** dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

**Risque lié à l'effet de levier :** l'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des actifs immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

### 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 :

- 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.



## RÉMUNÉRATION

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre 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 oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites\\_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf)

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2013	92 237 185,00	24 112 566,00	302 417	3 158	2 206 884,00	753,00
2014	107 862 640,00	38 576 943,00	353 648	3 639	3 436 270,32	753,00
2015	137 618 440,00	74 926 080,00	451 208	4 126	6 405 488,64	768,00
2016	161 725 335,00	62 378 671,00	530 247	4 479	5 853 280,96	801,00
2017	298 279 630,00	186 166 695,00	977 966	12 476	7 863 769,44	801,00

(1) Diminué des retraits.

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	753,00	753,00	768,00	768,00	801,00
Distribution versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	40,08	40,08	38,40	37,74	36,84
- dont distribution de report à nouveau en %	-	7,49 %	-	3,74 %	2,55 %
- dont distribution de réserves de plus values en %	-	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,32 %	5,32 %	5,00 %	4,76 %	4,60 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	7,83	4,54	4,66	3,48	4,07

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

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

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;  
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2013	4 732	1,75 %	1 mois	-	1 491,47
2014	5 812	1,64 %	1 mois	-	1 165,28
2015	6 696	1,68 %	1 mois	-	1 872,94
2016	13 709	3,04 %	1 mois	-	1 229,46
2017	22 693	4,28 %	1 mois	-	8 056,86

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	48,13	95,82	45,16	97,63	45,56	98,27	43,64	96,83	44,09	98,85
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,87	1,73	0,53	1,15	0,58	1,26	0,59	1,32	0,07	0,15
Produits divers	1,23	2,45	0,57	1,22	0,22	0,47	0,83	1,85	0,44	1,00
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>50,23</b>	<b>100,00</b>	<b>46,26</b>	<b>100,00</b>	<b>46,36</b>	<b>100,00</b>	<b>45,06</b>	<b>100,00</b>	<b>44,60</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,56	9,09	4,23	9,15	3,94	8,50	4,03	8,95	3,90	8,74
Autres frais de gestion*	0,34	0,68	0,54	1,17	0,33	0,71	0,60	1,33	0,75	1,67
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,17	0,16	0,35	0,08	0,18	0,08	0,18	0,48	1,09
Charges immobilières non récupérées	1,71	3,41	2,58	5,58	1,71	3,69	2,15	4,78	2,53	5,67
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,70</b>	<b>13,34</b>	<b>7,52</b>	<b>16,25</b>	<b>6,06</b>	<b>13,08</b>	<b>6,86</b>	<b>15,23</b>	<b>7,66</b>	<b>17,17</b>
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,62	1,23	0,53	1,14	0,58	1,25	0,59	1,31	0,30	0,68
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,87	1,73	1,06	2,30	0,90	1,94	1,05	2,33	0,17	0,38
- dotation nette aux autres provisions**	0,23	0,46	0,06	0,14	0,28	0,61	0,23	0,52	0,57	1,27
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,72</b>	<b>3,42</b>	<b>1,65</b>	<b>3,58</b>	<b>1,76</b>	<b>3,79</b>	<b>1,87</b>	<b>4,16</b>	<b>1,04</b>	<b>2,33</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8,42</b>	<b>16,76</b>	<b>9,17</b>	<b>19,83</b>	<b>7,82</b>	<b>16,87</b>	<b>8,74</b>	<b>19,39</b>	<b>8,69</b>	<b>19,50</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
	<b>41,81</b>	<b>83,24</b>	<b>37,08</b>	<b>80,17</b>	<b>38,54</b>	<b>83,13</b>	<b>36,33</b>	<b>80,61</b>	<b>35,90</b>	<b>80,50</b>
Variation du report à nouveau	1,73	3,45	(3,00)	(6,48)	0,14	0,30	(1,41)	(3,13)	(0,94)	(2,10)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	79,79	40,08	86,65	38,40	82,83	37,74	83,75	36,84	82,60
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,75	79,14	39,94	86,34	38,21	82,42	37,51	83,24	36,84	82,60

\* 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 31/12/2016*	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	403 039 226,45	326 586 918,30	729 626 144,75
Cessions d'immeubles	15 872 535,45	34 338 430,93	50 210 966,38
Plus et moins-values sur cessions	(1 300 801,46)	(397 509,60)	(1 698 311,06)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(50 121 549,95)	(14 811 370,29)	(64 932 920,24)
Achats d'immeubles	(318 043 485,87)	(336 573 361,89)	(654 616 847,76)
Achats de parts de sociétés immobilières	(62 409 040,72)	(82 668 703,63)	(145 077 744,35)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(12 963 116,10)</b>	<b>(73 525 596,18)</b>	<b>(86 488 712,28)</b>

\* Depuis l'origine de la société.



## DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

La SCPI détient des actifs situés hors de France. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

### PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	42 237 813
Autres charges déductibles	10 243 946
Intérêts d'emprunts	872 067
Revenu net	31 121 800
Soit par part pleine jouissance	35,38
Revenu de source allemande ouvrant droit à crédit d'impôt	1 097 089,00

REVENU FINANCIER	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

### PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	31 980 854,72
Réintégration	749 866,04
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	3 614 004,95
Résultat fiscal	29 116 715,81

\* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	31 980 854,72
Réintégration	749 866,04
Déduction	1 073 764,94
Résultat fiscal	31 656 956,22

\* Plus ou moins values comptables comprises.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus **uniquement en France**, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
699,49	663,02

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2017</b>								
Fournisseurs		2 902 528,23						2 902 528,23*
Fournisseurs d'immobilisations							26 464 382,90	26 464 382,90**
<b>Total à payer</b>		<b>2 902 528,23</b>					<b>26 464 382,90</b>	<b>29 366 911,13</b>
<b>Échéances au 31/12/2016</b>								
Fournisseurs		235 643,15						235 643,15
Fournisseurs d'immobilisations							18 844,91	18 844,91
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>235 643,15</b>					<b>18 844,91</b>	<b>254 488,06</b>

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

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

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



Mesdames, Messieurs,

Dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous vous avons proposé en 2014, l'élargissement à titre accessoire de la politique d'investissement de votre SCPI hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union Européenne.

Cet élargissement qui a reçu une très large approbation de l'assemblée générale, intégrait donc initialement la possibilité d'investir au Royaume-Uni. Suite au Brexit, la politique d'investissement de votre SCPI ne lui permet plus d'investir dans ce pays qui demeure le marché le plus profond et le plus liquide en Europe.

Aussi, nous vous proposons de modifier la rédaction de la politique d'investissement afin d'une part, de réintégrer le Royaume-Uni aux pays cible éligibles de votre SCPI, et d'autre part, de se prémunir d'avoir à arbitrer des immeubles au seul motif que les États auraient fait le choix politique de quitter l'Union Européenne.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs « situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne ».

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

**La société de gestion.**



# 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 2017, de la SCPI Multimobilier 2.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants. Votre conseil de surveillance a examiné, dans l'intérêt constant des porteurs de parts, tous les aspects du projet de fusion qui a été soumis à votre vote lors de l'assemblée générale extraordinaire du 31 janvier 2017.

Votre conseil de surveillance a également noté que la société de gestion a décidé de modifier le délai de jouissance, et de le porter provisoirement au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la souscription, à compter du 22 novembre 2017.



## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Multimobilier 2 s'est élevée à 98 297 118 euros, dont 18 177 093 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 80 120 025 euros correspondant à la souscription de 100 025 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 161 725 335 euros en début d'année, était ainsi porté à 298 279 630 euros au 31 décembre 2017. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 783 350 766 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

## SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des onze arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 30 %, pour un montant global de 35 634 515,61 euros net vendeur.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2017, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 175 475 972,95 euros se ventilant comme suit :

- 108 471 116,89 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 67 004 856,06 euros acte en mains pour les acquisitions via des SCI, financées par des participations de notre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 66 306 843,33 euros et la mise en place d'emprunt par les SCI.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élevaient respectivement à 91,5 % et 92,5 % au 31 décembre 2017.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2017, à 772 634 350,53 euros, dont 631 794 246,60 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 140 840 103,93 euros correspondant à la valeur nette réévaluée des titres des SCI.

## COMPTE SOCIAUX

Notre réunion du 9 mars 2018, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2017 et aux principaux chiffres des comptes figurant dans

le rapport de gestion. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2017 de 31 584 985,48 euros, correspondant à un résultat par part de 35,90 euros. Le dividende versé a été de 36,84 euros par part, soit un taux de distribution de 4,60 %, et 0,94 euro ont été prélevés sur le compte de report à nouveau. L'impact de la modification de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien se traduit par une affectation de 1 397 409,91 euros en report à nouveau soit 1,43 euro par part.

Pour 2018, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 33,39 euros par part et une distribution qui devrait s'établir à 36,84 euros par part dont un prélèvement sur le compte de report à nouveau de 3,45 euros par part.

## CONVENTIONS VISÉES À 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

Après avoir entendu les motivations de la société de gestion; nous sommes favorables à la reformulation du secteur géographique de la politique d'investissement de notre SCPI qui demeure conforme à notre souhait d'élargissement de la politique d'investissement hors de France décidé en 2014 dans des pays européens ciblés.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur les résolutions soumises à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance,  
Monsieur Damien VANHOUTE,  
Président.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2017 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion.**

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 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 298 279 630 euros et un bénéfice net de 31 584 985,48 euros.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Affectation du résultat de l'exercice.**

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 31 584 985,48 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 4 800 661,53 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 36 385 647,01 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 32 408 200,19 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 3 977 446,82 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017.**

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 666 972 360,27 euros, soit 682,00 euros par part ;
- valeur de réalisation : 689 973 517,67 euros, soit 705,52 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 811 674 945,85 euros, soit 829,96 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.**

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au dit « 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 2018.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

**Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas :

- la distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » 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 2018.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

***Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte.***

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2017 à 50 632,00 euros, soit 0,10 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### HUITIÈME RÉOLUTION

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

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, à hauteur de 348 087,00 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

***Pouvoirs pour les formalités.***

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



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### ***Aménagement de la politique d'investissement - Modification corrélative de la note d'information.***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne.

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

#### **« Politique d'investissement immobilier**

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

- [...] ;
- *d'actifs situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne.*

*Il est rappelé que l'élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 juin 2014, et que le maintien des États qui ont appartenu à l'Union Européenne a été confirmée en date du [XXX] 2018.[...].».*

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### ***Pouvoirs pour les formalités.***

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



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>605 407 828,15</b>	<b>631 794 246,60</b>	<b>302 501 363,38</b>	<b>317 875 240,56</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)	243 000,14			
Amortissements droits réels	(490,07)			
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	563 319 695,25	591 010 481,15	298 474 883,38	313 945 240,56
Immobilisations en cours	41 845 622,83	40 783 765,45	4 026 480,00	3 930 000,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(1 025 183,95)</b>	<b>(172 804,58)</b>	<b>(1 296 325,00)</b>	<b>(70 535,40)</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(852 379,37)		(1 225 789,60)	
Provisions pour risques et charges	(172 804,58)	(172 804,58)	(70 535,40)	(70 535,40)
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>145 077 744,35</b>	<b>140 840 103,93</b>	<b>62 409 040,72</b>	<b>57 878 650,19</b>
Immobilisations financières contrôlées	145 077 744,35	140 840 103,93	62 409 040,72	57 878 650,19
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>749 460 388,55</b>	<b>772 461 545,95</b>	<b>363 614 079,10</b>	<b>375 683 355,35</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>	<b>85 131,78</b>	<b>85 131,78</b>	<b>41 515,93</b>	<b>41 515,93</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	85 131,78	85 131,78	41 515,93	41 515,93
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>18 217 837,68</b>	<b>18 217 837,68</b>	<b>5 574 665,35</b>	<b>5 574 665,35</b>
Locataires et comptes rattachés	2 892 266,55	2 892 266,55	1 858 909,79	1 858 909,79
Provisions pour dépréciation des créances	(1 097 969,27)	(1 097 969,27)	(551 252,94)	(551 252,94)
Autres créances	16 423 540,40	16 423 540,40	4 267 008,50	4 267 008,50
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>7 954 812,93</b>	<b>7 954 812,93</b>	<b>1 792 934,47</b>	<b>1 792 934,47</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 954 812,93	7 954 812,93	1 792 934,47	1 792 934,47
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>26 257 782,39</b>	<b>26 257 782,39</b>	<b>7 409 115,75</b>	<b>7 409 115,75</b>
<b>Dettes</b>	<b>(108 789 422,67)</b>	<b>(108 789 422,67)</b>	<b>(17 589 918,10)</b>	<b>(17 589 918,10)</b>
Dettes financières	(59 617 305,34)	(59 617 305,34)	(3 075 041,82)	(3 075 041,82)
Dettes d'exploitation	(6 958 593,42)	(6 958 593,42)	(2 260 182,46)	(2 260 182,46)
Dettes diverses	(42 213 523,91)	(42 213 523,91)	(12 254 693,82)	(12 254 693,82)
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(108 789 422,67)</b>	<b>(108 789 422,67)</b>	<b>(17 589 918,10)</b>	<b>(17 589 918,10)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	43 820,00	43 820,00	28 995,79	28 995,79
Produits constatés d'avance	(208,00)	(208,00)	(208,00)	(208,00)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>43 612,00</b>	<b>43 612,00</b>	<b>28 787,79</b>	<b>28 787,79</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>666 972 360,27</b>		<b>353 462 064,54</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>689 973 517,67</b>		<b>365 531 340,79</b>

**VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017<sup>(1)</sup> (EUROS)**

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
<b>Capital</b>	<b>161 725 335,00</b>		<b>136 554 295,00</b>	<b>298 279 630,00</b>
Capital souscrit	161 725 335,00		136 554 295,00	298 279 630,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>191 192 341,50</b>		<b>175 221 253,01</b>	<b>366 413 594,51</b>
Prime d'émission	241 313 891,45		49 612 400,00	290 926 291,45
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(50 121 549,95)		(11 788 473,39)	(61 910 023,34)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion			140 420 223,30	140 420 223,30
Prélèvement sur prime de fusion			(3 022 896,90)	(3 022 896,90)
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>(1 300 801,46)</b>		<b>(397 509,60)</b>	<b>(1 698 311,06)</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 469 016,55</b>	<b>(623 827,05)</b>	<b>2 955 472,03</b>	<b>4 800 661,53</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(623 827,05)</b>	<b>623 827,05</b>	<b>(823 214,71)</b>	<b>(823 214,71)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	16 504 127,80	(16 504 127,80)	31 584 985,48	31 584 985,48
Acomptes sur distribution	(17 081 893,98)	17 081 893,98	(32 408 200,19)	(32 408 200,19)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(46 060,87)	46 060,87		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>353 462 064,54</b>		<b>313 510 295,73</b>	<b>666 972 360,27</b>

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



**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	34 013 849,71	17 710 716,03
Charges facturées	9 358 995,49	5 149 460,75
Produits des participations contrôlées	4 768 740,13	2 113 643,84
Produits annexes	198 338,18	337 585,55
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>48 339 923,51</b>	<b>25 311 406,17</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 358 995,49	5 149 460,75
Travaux de gros entretiens	63 041,94	304 296,33
Charges d'entretien du patrimoine locatif	426 190,82	36 473,82
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	211 538,00	477 647,95
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 623 941,73	1 098 846,63
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>14 683 707,98</b>	<b>7 066 725,48</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>33 656 215,53</b>	<b>18 244 680,69</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 838 116,46	1 215 321,39
Reprises de provisions d'exploitation	67 729,44	304 296,33
Transfert de charges d'exploitation	11 556 034,02	6 325 806,96
Reprises de provisions pour créances douteuses	177 184,24	85 555,52
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>15 639 064,16</b>	<b>7 930 980,20</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	3 427 278,86	1 831 831,41
Charges d'exploitation de la société	159 579,28	84 503,69
Diverses charges d'exploitation	9 347 036,79	6 299 862,46
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 104 653,16	1 482 767,93
Dotations aux provisions d'exploitation	106 956,68	70 535,40
Dépréciations des créances douteuses	573 386,39	120 662,17
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>17 718 891,16</b>	<b>9 890 163,06</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(2 079 827,00)</b>	<b>(1 959 182,86)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	60 600,58	270 012,49
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>60 600,58</b>	<b>270 012,49</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	100 759,27	268,99
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>100 759,27</b>	<b>268,99</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(40 158,69)</b>	<b>269 743,50</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	192 425,95	41 131,55
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>192 425,95</b>	<b>41 131,55</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	143 670,31	92 245,08
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>143 670,31</b>	<b>92 245,08</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>48 755,64</b>	<b>(51 113,53)</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>31 584 985,48</b>	<b>16 504 127,80</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT ÉCONOMIQUE PRO FORMA SUITE À LA FUSION ENTRE MULTIMMOBILIER 2 ET IMMOFONDS 4 LE 31 JANVIER 2017**

	Réalisé K€ 31/12/2017	Réalisé K€ 31/12/2016 (1)	Variation K€
<b>RECETTES IMMOBILIÈRES QUITTANCÉES</b>	<b>48 340</b>	<b>45 304</b>	<b>3 036</b>
Loyers	34 014	32 655	1 358
Produits des activités annexes	198	356	(158)
Revenus des titres immobilisés	4 769	3 095	1 674
Charges locatives refacturées	9 359	9 198	161
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>(9 359)</b>	<b>(9 198)</b>	<b>(161)</b>
<b>CHARGES LOCATIVES NON-QUITTANCÉES</b>	<b>(1 632)</b>	<b>(1 476)</b>	<b>(156)</b>
<b>Charges sur locaux vacants</b>	<b>(960)</b>	<b>(880)</b>	<b>(80)</b>
- Charges locatives sur locaux vacants	(524)	(454)	(69)
- Impôts fonciers sur locaux vacants	(312)	(343)	32
- Taxe sur les bureaux Ile de France locaux vacants	(102)	(68)	(34)
- Assurances sur locaux vacants	(22)	(15)	(8)
<b>Charges non récupérables</b>	<b>(672)</b>	<b>(596)</b>	<b>(77)</b>
- Charges locatives non récupérables	(142)	(57)	(85)
- Impôts fonciers non récupérables	(45)	(141)	96
- Taxe sur les bureaux Ile de France non récupérable	(24)	(16)	(8)
- Impôts divers	(431)	(341)	(90)
- Assurances non récupérables	(31)	(40)	9
<b>CHARGES LIÉES À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>(1 932)</b>	<b>(2 466)</b>	<b>533</b>
<b>Charges de travaux</b>	<b>(1 007)</b>	<b>(1 917)</b>	<b>910</b>
- Travaux d'entretien et de réparations	(109)	(84)	(25)
- Gros travaux non couverts par provisions	(317)		(317)
- Gros entretiens couverts par provisions	(63)		(63)
- Reprises provisions pour gros entretiens	63		63
- Provisions pour gros entretiens	(212)		(212)
- Provisions pour grosses réparations		(1 113)	1 113
- Provisions pour travaux de remise en état			
- Provisions pour risques et charges	(102)	(78)	(24)
- Amortissement des charges à étaler	(266)	(642)	376
- Amortissement sur Immobilisations Incorporelles			
- Amortissement des constructions sur sol d'autrui			
- Amortissement des frais d'acquisition			
<b>Contentieux</b>	<b>(434)</b>	<b>(33)</b>	<b>(401)</b>
- Pertes sur créances irrécouvrables	(38)		(38)
- Provisions pour créances douteuses	(573)	(209)	(365)
- Reprises provisions pour créances douteuses et irrécouvrables	177	176	1
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>(492)</b>	<b>(516)</b>	<b>24</b>
- Honoraires de commercialisation et renégociation	(364)	(308)	(56)
- Honoraires divers et audits	(66)	(178)	112
- Frais d'actes et contentieux	(62)	(30)	(32)
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>35 416</b>	<b>32 165</b>	<b>3 251</b>
Rémunération de la société de gestion	(3 427)	(3 328)	(99)
Honoraires des commissaires aux comptes	(41)	(36)	(5)
Honoraires du liquidateur			(0)
Honoraires divers	(56)	(57)	2
Honoraires des experts immobiliers	(63)	(66)	3
Informations aux associés et informations légales	(134)	(128)	(6)
Frais de conseils et d'assemblées	(40)	(44)	4
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(45)	(12)	(34)
Autres charges d'exploitation	(34)	(9)	(25)
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(3 840)</b>	<b>(3 681)</b>	<b>(159)</b>
<b>Charges financières</b>	<b>(101)</b>	<b>(12)</b>	<b>(89)</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>61</b>	<b>284</b>	<b>(223)</b>
- Revenus des autres créances	55	200	(145)
- Intérêts des valeurs mobilières de placement	5	84	(78)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(40)</b>	<b>272</b>	<b>(312)</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>(144)</b>	<b>(95)</b>	<b>(49)</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>192</b>	<b>288</b>	<b>(96)</b>
- Indemnités d'assurances		47	(47)
- Dégrevements d'impôts	17	180	(163)
- Autres produits exceptionnels	176	61	114
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>49</b>	<b>193</b>	<b>(144)</b>
<b>RÉSULTAT EXERCICE</b>	<b>31 585</b>	<b>28 950</b>	<b>2 636</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUE</b>	<b>(32 408)</b>	<b>(30 185)</b>	<b>(2 223)</b>

(1) Résultat cumulé des SCPI Multimobilier 2 et Immofonds 4.

# ANNEXE

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.



### CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- la disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

### 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.

### 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 vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2017 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

**Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 827 567 883 euros.**

### IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due 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 la distribution d'une partie du produit de la vente.

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2017, pour un montant total de 94 015 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 50 632 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 43 383 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### 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 la SCPI 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 tel que des SCI.

### ACTIF NET RÉÉVALUÉ DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

### TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCF définis au 3<sup>o</sup> du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2<sup>o</sup> du I de l'article L214-115 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 OPCF sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

### PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé et remplacé par une nouvelle provision pour gros entretien (PGE). La Provision pour Grosses Réparations (PGR), était déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, a été imputé en « report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 852 379,37 euros.

### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

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

### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	433 891 648,34	439 356 234,65	233 811 329,79	231 545 352,47
Locaux d'activité	6 203 421,20	6 332 136,72		
Commerces	105 439 808,00	127 038 204,07	58 999 516,59	76 497 310,54
Entrepôts	17 784 817,85	18 283 905,71	5 664 037,00	5 902 577,55
<b>TOTAL</b>	<b>563 319 695,39</b>	<b>591 010 481,15</b>	<b>298 474 883,38</b>	<b>313 945 240,56</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	34 357 532,76	33 392 228,32	4 026 480,00	3 930 000,00
Résidences gérées	7 730 600,00	7 391 537,13		
<b>TOTAL</b>	<b>42 088 132,76</b>	<b>40 783 765,45</b>	<b>4 026 480,00</b>	<b>3 930 000,00</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>	<b>145 077 744,35</b>	<b>140 840 103,93</b>	<b>62 409 040,72</b>	<b>57 878 650,19</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>750 485 572,50</b>	<b>772 634 350,53</b>	<b>364 910 404,10</b>	<b>375 753 890,75</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2016</b>	<b>302 501 363,38</b>
<b>Solde Droits réels au 31/12/2016</b>	<b>0,00</b>
<b>Acquisitions emphytéose</b>	<b>243 000,14</b>
LEVALLOIS-PERRET - 62 à 72 rue de Villiers	243 000,14
<b>Solde Droits réels au 31/12/2017</b>	<b>243 000,14</b>
<b>Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2016</b>	<b>0,00</b>
Dotations de l'exercice	(490,07)
Reprises de l'exercice	
<b>Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2017</b>	<b>(490,07)</b>
<b>Solde net des Droits réels au 31/12/2017</b>	<b>242 510,07</b>
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016</b>	<b>298 474 883,38</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>297 819 392,87</b>
TOULOUSE - Elispsys	4 026 480,00
SAINT-HERBLAIN - 1 rue Benjamin Franklin	15 000,00
PUTEAUX-LA DÉFENSE - 15 rue Jean Jaurès	9 668 897,50
LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 mai 1945	20 901 160,00
VILLEURBANNE - 34-34 Bis et 36 rue Antoine Primat	22 401 960,83
LYON - 31 rue Gorge de Loup	10 142 500,00
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 1 rue George Stephenson	9 997 765,54
NICE - 208 boulevard du Mercantour	2 646 000,00
BRON - 4 Bis rue Maryse Bastié	727 637,53
RENNES - 6 Place des Colombes	1 442 822,46
RENNES - 9 rue du Clos Courtel	49 195,69
PARIS - 25 rue de la Plaine	2 072 072,16
GRENOBLE - 3 avenue du Doyen Louis Weil	1 766 398,04
PARIS - 27/29 rue Raffet	2 912 107,95
VÉLIZY-VILLACOUBLAY - 18 rue Grange Dame Rose	1 071 413,64
BOULOGNE-BILLANCOURT - 5 rue Castéja	948 256,04
LYON - 40/42 avenue Georges Pompidou	2 370 253,51
ARCUEIL - 10/12 avenue de la Convention	4 172 026,25
BRON - 13/17 allée de Gingkos	2 354 843,00
ÉCHIROLLES - 1 rue des Tropiques	1 279 365,28
ÉCHIROLLES - 3 rue des Tropiques	1 167 678,79
AIX-EN-PROVENCE - 105 avenue Pierre Duhem	1 588 086,61
LILLE - 679 et 681 avenue de la République	4 238 537,03
SAINT-PRIEST - 8 rue Irène Joliot Curie	2 276 916,73
PESSAC - 28 avenue Léonard De Vinci	1 560 744,99
CANEJAN - 40 avenue Ferdinand De Lesseps	3 382 061,65
CROISSY-BEAUBOURG - 26 boulevard Beaubourg	2 289 734,89
CRÉTEIL - 46 rue Eugène Dupuis	1 966 007,77
CRÉTEIL - 36/38 rue Eugène Dupuis	1 940 137,52
CRÉTEIL - 34 rue Eugène Dupuis	1 973 548,79
MONTPELLIER - 816 rue de la Croix de Lavit	4 743 306,28
MÉRIGNAC - 19 avenue de Pythagore	1 344 005,41

**SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2016 (SUITE)**

MÉRIGNAC - 21 avenue de Pythagore	1 155 242,80	
MÉRIGNAC - Avenue de Pythagore	1 291 825,45	
PARIS - 5/9 rue Feydeau	8 974 500,00	
BOULOGNE-BILLAN COURT - 175/177 rue d'Aguesseau	8 400 858,24	
CRÉTEIL - 26 à 32 rue Eugène Dupuis	3 884 603,78	
FONTENAY-SOUS-BOIS - 14 avenue Des Olympiades	5 216 000,00	
BOULOGNE-BILLAN COURT -45 rue Abel Gance	4 944 000,00	
NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin (V1- V2)	4 234 500,00	
NANTERRE - 28 boulevard De Pesaro	12 777 000,00	
BONDOUFLE - 12 rue Henri Dunant	3 385 766,26	
IVRY-SUR-SEINE - 90 avenue Jean Jaurès	8 735 014,59	
SAINT-MANDÉ - 1 Place du Général Leclerc	396 473,40	
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - 200 boulevard de Créteil	629 073,33	
CHELLES - 16/18 boulevard Mendès France	364 251,88	
ISSY-LES-MOULINEAUX - 34/36 rue Pierre Timbaud	874 782,95	
NANTERRE - 5/6 esplanade Charles De Gaulle	5 703 750,00	
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	2 594 000,00	
LYON - 107/109 boulevard Vivier Merle	4 766 250,00	
LA VALETTE DU VAR - Avenue Pasteur	7 417 585,71	
SAINT-DENIS - 276 (Ax1) - 274 (Ax2) - Avenue du Président Wilson	5 243 200,00	
MONTROUGE - 16/18/20 rue Barbès	8 918 000,00	
BOURG-EN-BRESSE - 16 avenue de Marboz	4 355 460,13	
BUCHY - Route de la Gare	5 225 004,76	
CHALETTE-SUR-LOING - 17 rue Général Leclerc	3 656 561,19	
ESSARS - Rue du 11 Novembre	4 874 688,20	
LANDRECIES - Boulevard des Résistans	4 280 833,09	
LE MANS - 1 route de Bonnetable	6 422 095,47	
MORTAIN - Les Quatre Vents O	3 412 879,37	
PIERRES - 2 rue de la Bois Ramée	4 428 315,67	
NANTES - 3 à 9 mail Pablo Picasso	7 761 000,00	
PANTIN - 7 rue du Débarcadère	8 400 000,00	
PUTEAUX - 49/51 quai de Dion Bouton	15 658 954,72	
<b>Cessions</b>		<b>(34 338 430,93)</b>
MONTROUGE - 16/18/20 rue Barbès	(15 568 000,00)	
MONTPELLIER - 816 rue de la Croix de Lavit	(4 743 306,28)	
ARCUEIL - 10/12 avenue de la Convention	(4 172 026,25)	
CANEJAN - 40 avenue Ferdinand De Lesseps	(3 382 061,65)	
MONT-SAINT-AIGNAN - 14 rue Andrei Sakharov	(2 107 881,17)	
BIÈVRES - 10 chemin de Gisy	(1 862 926,99)	
RENNES - 6 place des Colombes	(1 442 822,46)	
MONTPELLIER - 1025 rue Henri Becquerel	(873 075,52)	
NANTERRE - 28 boulevard De Pesaro	(137 133,92)	
RENNES - 9 rue du Clos Courtel	(49 195,69)	
SAINT-HERBLAIN - 1 rue Benjamin Franklin	(1,00)	
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>1 184 292,60</b>
PUTEAUX - 172/174 rue de la République	923 400,18	
BOURG-EN-BRESSE - 16 avenue de Marboz	252 878,43	
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	8 013,99	
<b>Acquisitions de climatisations</b>		<b>183 823,02</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>697 070,88</b>
<b>Sorties climatisations (renouvellements)</b>		<b>(697 070,88)</b>
<b>Autres variations</b>		<b>(155 999,50)</b>
<b>Agencements, Aménagements, Installations 2017</b>		<b>46 288,63</b>
Nouveaux agencements	352 426,28	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	197 814,82	
Cessions d'agencements de l'exercice	(371 491,71)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(132 460,76)	
<b>Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017</b>		<b>105 445,18</b>
Dotations de l'exercice	(248 766,34)	
Reprises de l'exercice	354 211,52	
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2017</b>		<b>563 319 695,25</b>



<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016</b>		<b>4 026 480,00</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>		<b>41 845 622,83</b>
NANTES - Euronantes Gare ZAC du Pré-Gauchet	19 894 500,00	
LEVALLOIS-PERRET - 70 rue de Villiers	14 220 522,83	
VILLENEUVE LECOMTE - Lieudit Les Cardinaux	7 730 600,00	
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>		<b>(4 026 480,00)</b>
TOULOUSE - Elispys	(4 026 480,00)	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017</b>		<b>41 845 622,83</b>
<b>IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2017</b>		<b>605 407 828,15</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLES AU 31/12/2016</b>		<b>62 409 040,72</b>
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2016</b>		<b>62 409 040,72</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>82 668 703,63</b>
SCI LF Belleville	5 043 000,00	
SCI LF Multi BBQ	6 223 723,21	
SCI LF Cityscope	33 507 000,00	
SCI LF Germany retail	927 620,20	
SCI LF Germany office 2	600,00	
SCI LF Jazz	3 631 545,14	
SCI LF Carré Daumesnil	2 872 426,62	
SCI LF Ireland Office	13 050 000,00	
SCI LF Orléans	9 700 000,00	
SCI LF Panside	4 407 671,15	
SCI LF Prisme	3 305 117,31	
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017</b>		<b>145 077 744,35</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2017</b>		<b>145 077 744,35</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2016</b>		<b>41 515,93</b>
<b>Solde des Immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2016</b>		<b>41 515,93</b>
Fonds de roulement versés aux syndics		59 888,32
Fonds de roulements restitués par les syndics		(16 272,47)
<b>Solde des Immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017</b>		<b>85 131,78</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017</b>		<b>85 131,78</b>

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	32 596 696,44	44 207 504,34	7 643 150,00	332 364,26	32 262 860,77	18,01 %
LF MULTI BBQ	186 414	39 024 670,08	39 764 006,14	9 320 700,00	613 909,18	38 667 975,80	18,02 %
LF PRISME	145 456	32 881 957,71	47 012 290,18	7 272 800,00	1 971 603,37	32 102 866,88	18,01 %
LF PANSIDE	174 705	38 376 937,82	53 709 572,94	8 735 250,00	1 211 713,44	37 727 726,90	18,01 %
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	99 727 263,79	97 123 095,61	21 255 600,00	1 847 123,75	99 181 140,80	13,00 %
LF CITYSCOPE	1 861 500	184 127 581,89	172 697 302,74	37 230 000,00	(272 608,11)	184 400 190,00	18,00 %
LF BELLEVILLE	16 850	16 776 429,23	14 907 799,35	3 370 000,00	(33 570,77)	16 810 000,00	30,00 %
LF OFFENBACH	229 614	223 213 812,87	235 017 548,99	45 922 800,00	2 507 507,95	221 807 271,42	3,53 %
LF GERMANY RETAIL	57 463	54 706 379,13	48 879 755,64	11 492 600,00	196 722,27	54 595 169,76	10,20 %
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	48 567 425,65	47 213 308,49	9 741 200,00	34 084,85	48 533 340,80	0,01 %
LF NETHERLANDS OFFICE	48 450	46 679 419,86	41 568 537,88	9 690 000,00	2 041 713,86	47 035 012,00	20,00 %
LF IRELAND OFFICE	52 200	51 607 670,69	50 820 647,46	10 440 100,00	(56 858,07)	51 670 270,00	25,00 %
LF VOLUTO	157 980	38 280 488,34	34 818 791,30	7 899 000,00	1 253 640,94	37 658 767,40	25,00 %
LF ORLEANS	24 250	24 071 600,14	23 086 722,38	4 850 000,00	261 495,14	23 810 105,00	40,00 %
SCI ALLGAU	71 310	71 278 019,00	66 284 250,00	7 131 800,00	(180 832,00)	71 300 000,00	10,00 %

**RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS**

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016 (euros)	Compte à compte 2017*	Dotations 2017 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)
Droits réels				490,07	490,07
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 469 467,94	(371 491,81)	266 046,63	2 364 022,76

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

**RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER**

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2017 (euros)	Compte à compte 2017 (euros)	Dotations 2017 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		4 294 729,44		(4 294 729,44)	
<b>TOTAL</b>		<b>4 294 729,44</b>		<b>(4 294 729,44)</b>	

**RELEVÉ DES PROVISIONS**

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel + reprise Immofonds 4	Dotations 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Pour gros entretiens		703 883,31	211 538,00	63 041,94	852 379,37
Pour grosses réparations	1 225 789,60	(1 225 789,60)			
Pour risques et charges	70 535,40		106 956,68	4 687,50	172 804,58
Pour créances douteuses	551 252,94	150 514,18	573 386,39	177 184,24	1 097 969,27
<b>TOTAL</b>	<b>1 847 577,94</b>	<b>(371 392,11)</b>	<b>891 881,07</b>	<b>244 913,68</b>	<b>2 123 153,22</b>

**AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT**

Résultat 2016	16 504 127,80
Report à nouveau 2016	2 469 016,55
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>18 973 144,35</b>
Distribution 2016	17 127 954,85
Reconstitution du report à nouveau * + impact du changement du référentiel comptable (Travaux)	2 955 472,03
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>4 800 661,53</b>

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

**CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR**

Charges à payer		Produits à recevoir	
Fournisseurs : factures non parvenues	1 396 839,92	Locataires : factures à établir	172 157,21
Locataires et comptes rattachés	23 593,47	Autres créances d'exploitation	909 917,94
Autres dettes d'exploitation	1 596 483,99	Intérêts courus à recevoir	40 227,33
Intérêts courus à payer	52 699,16	<b>TOTAL</b>	<b>1 122 302,48</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 069 616,54</b>		

**DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES**

Locataires	1 002 456,18
Locataires : factures à établir	172 157,21
Locataires : créances douteuses	1 717 653,16
<b>TOTAL</b>	<b>2 892 266,55</b>





**INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Jetons de présence	19 000,00
--------------------	-----------

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Remboursement aux acquéreurs de franchises accordées aux locataires	142 409,26
Apurements comptes locataires	49,29
Rompus	1 211,76
<b>TOTAL</b>	<b>143 670,31</b>

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Dégrèvements d'impôts	16 902,44
Apurements comptes locataires	175 340,18
Rompus	183,33
<b>TOTAL</b>	<b>192 425,95</b>

**ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS****Cautions**

Cautions bancaires reçues des locataires	3 244 248,73
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	32 080,15
Nantissements de parts sociales	65 696 822,74
Valeur vénale des actifs sous hypothèques	109 393 003,00

**PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS****Promesses de vente**

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	2 à 6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	Bureaux	21/06/17	630 000,00
SCPI	2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ	Bureaux	16/11/17	1 165 000,00

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>ACTIVITÉS</b>							
26 boulevard Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	01/01/2017	100,00%	3 210,93	2 289 734,89		2 289 734,89	
Femto 34 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00%	1 212,19	1 973 548,79		1 973 548,79	
Le Giga 36/38 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00%	1 193,00	1 940 137,52		1 940 137,52	
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>5 616,12</b>	<b>6 203 421,20</b>		<b>6 203 421,20</b>	
<b>BUREAUX</b>							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	30,00%	3 173,10	11 772 026,10	7 816,79	11 779 842,89	11 782 078,89
Nice Space 208 boulevard du Mercantour 06200 NICE	01/01/2017	35,00%	1 540,61	2 646 000,00		2 646 000,00	
105 avenue Pierre Duhem 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2017	100,00%	1 012,57	1 588 086,61		1 588 086,61	
Parc du Golf - Bât. 1 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	20/06/1994	100,00%	1 012,27	1 091 534,96	110 622,22	1 202 157,18	1 242 145,07
Elispys 31400 TOULOUSE	28/07/2015	30,00%	1 263,79	4 026 480,00		4 026 480,00	4 026 480,00
Haut Lévêque - Bât. 31 26 Ter avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	17/12/2007	100,00%	1 180,32	2 072 390,00		2 072 390,00	2 072 390,00
Haut Lévêque - Bât. 7 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2017	100,00%	1 157,45	1 560 744,99	1 360,00	1 562 104,99	
40 avenue Ferdinand de Lesseps 33610 CANEJAN	01/01/2017	100,00%					
Axis Park - Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2017	100,00%	869,61	1 291 825,45		1 291 825,45	
Axis Park - Bât. D4 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	09/02/2005	100,00%	851,28	1 115 802,00		1 115 802,00	1 115 802,00
Domaine de Pelus - Ilot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2017	100,00%	1 113,19	1 344 005,41		1 344 005,41	
Domaine de Pelus Ilot D2 21 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2017	100,00%	778,55	1 155 242,80		1 155 242,80	
Parc Euromédecine 816 rue de la Croix de Lavit 34000 MONTPELLIER	01/01/2017	100,00%					
Parc Millénaire - Bât. 31 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/1994	100,00%					873 075,52
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	03/08/2012	100,00%	5 472,16	10 413 000,00	45 809,97	10 458 809,97	10 414 276,06
L'Atalante 9 rue du Clos Courtel 35000 RENNES	01/01/2017	100,00%					
Hermès 6 Place des Colombes 35000 RENNES	01/01/2017	100,00%					
Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE	27/05/2016	50,00%	5 081,00	12 912 600,00		12 912 600,00	12 912 600,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Le Grenat 3 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2017	100,00%	1 125,00	1 766 398,04		1 766 398,04	
Cassiopée - Bât. C 3 rue des Tropiques 38130 ÉCHIROLLES	01/01/2017	100,00%	846,00	1 167 678,79		1 167 678,79	
Sud Galaxie - Bât. B 1 rue des Tropiques 38130 ÉCHIROLLES	01/01/2017	100,00%	937,70	1 279 365,28	42 758,99	1 322 124,27	
Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/2012	60,00%	5 652,92	14 647 660,00	70 322,88	14 717 982,88	6 973 308,14
Europarc Chanterrie 10 10 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	18/03/2008	100,00%	1 198,01	2 066 141,00	0,91	2 066 141,91	2 066 154,44
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	19/07/2001	50,00%	1 892,64	2 241 000,55	4 231,69	2 245 232,24	2 246 068,29
Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44816 SAINT-HERBLAIN	18/12/2015	100,00%	3 538,90	6 781 999,00		6 781 999,00	6 767 000,00
Pôle Techno du Brabois - Bât. B8 18 Allée la Forêt de la Reine 54600 VILLERS-LES-NANCY	12/10/1993	100,00%	997,86	1 057 843,73	1 600,00	1 059 443,73	1 059 448,15
World Trade Center - Tour A 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ	28/10/1993	100,00%	1 180,00	1 457 205,47	82 630,01	1 539 835,48	1 546 137,06
Le Buisson 679 et 681 avenue de la République 59000 LILLE	01/01/2017	100,00%	3 342,70	4 238 537,03	60 210,40	4 298 747,43	
Eurasanté 970 et 99 rue Eugène Avinée 59120 LOOS	09/12/2016	100,00%	2 765,30	7 132 000,00		7 132 000,00	7 132 000,00
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	24,00%	224,47	430 840,57	4 612,68	435 453,25	430 840,57
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	24,00%	785,76	1 516 402,31		1 516 402,31	1 516 402,31
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	24,00%	351,60	582 021,12		582 021,12	582 021,12
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	12,50%	2 101,51	8 105 075,00	26 719,41	8 131 794,41	3 374 226,37
Le Président 40/42 avenue Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/2017	100,00%	1 151,38	2 370 253,51		2 370 253,51	
CAP 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	50,00%	3 598,10	10 142 500,00		10 142 500,00	
Le Sadena 34/34 Bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	28/12/2017	40,00%	5 217,04	22 401 960,83		22 401 960,83	
Activillage 13/17 Allée de Gingkos 69500 BRON	01/01/2017	100,00%	2 039,40	2 354 843,00		2 354 843,00	
Parc Saint-Exupéry 4 Bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	01/01/2017	100,00%	723,00	727 637,53		727 637,53	
Europarc du Chêne 5 rue Pascal 69500 BRON	04/07/1995	100,00%	773,00	873 045,03		873 045,03	873 045,03

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Europarc des Perches - Bât. B8 8 rue Irène Joliot-Curie 69800 SAINT-PRIEST	01/01/2017	100,00%	1 607,50	2 276 916,73		2 276 916,73	
Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	01/01/2017	15,00%	1 066,12	8 974 500,00		8 974 500,00	
Paris Danton 91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/2016	15,00%	1 091,37	9 150 000,00		9 150 000,00	9 150 000,00
Héron Building - RdC 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00%	54,25	186 597,60	4 918,04	191 515,64	191 515,64
Héron Building - 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/1993	25,00%	335,00	1 372 041,16	57 716,97	1 429 758,13	1 446 828,88
27/29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2017	63,16%	412,21	2 912 107,95		2 912 107,95	
199 rue Championnet 75018 PARIS	22/11/1994	67,00%	1 547,70	7 566 994,25	700 488,46	8 267 482,71	8 267 482,71
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2017	100,00%	480,84	2 072 072,16		2 072 072,16	
Parc de la Vatine 14 rue Andreï Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	30/09/1993	100,00%					2 107 881,17
20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	26/07/2007	100,00%	53,85	150 843,00		150 843,00	150 843,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2017	75,00%	667,88	1 071 413,64	40 464,37	1 111 878,01	
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/04/1995	67,00%	1 345,29	3 214 678,71	120 572,41	3 335 251,12	3 335 251,12
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/2017	25,00%	4 832,81	9 997 765,54		9 997 765,54	
Titan - Parc Ariane 2 14 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	21/10/1994	100,00%	868,00	1 784 720,64	84 986,30	1 869 706,94	1 899 706,94
Burospace - Bât. 19 10 chemin de Gisy 91570 BIÈVRES	09/08/1995	100,00%					2 018 926,39
Les Conquérants 8/10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	20/05/1994	33,00%	1 187,96	1 911 710,68	29 248,64	1 940 959,32	1 916 262,84
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	10,00%	1 795,13	9 003 750,00	210 314,48	9 214 064,48	3 431 764,36
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	01/01/2017	10,00%	1 914,00	12 639 866,08		12 639 866,08	
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1- V2) 92000 NANTERRE	01/01/2017	5,00%	1 340,95	4 234 500,00		4 234 500,00	
175/177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	01/01/2017	100,00%	1 651,53	8 400 858,24		8 400 858,24	
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	01/01/2017	15,00%	932,62	4 944 000,00		4 944 000,00	
Akoya 1 48/50 route de la Reine (Bât 1) 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	23/09/2016	20,00%	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	10 404 076,00
5 rue Castéja 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	01/01/2017	100,00%	211,00	948 256,04		948 256,04	
235 rue du Jour se lève 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	04/11/1994	100,00%	1 072,00	5 920 821,22		5 920 821,22	5 920 821,22

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
235 rue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	16/12/1994	100,00%	1 067,00	5 916 999,29		5 916 999,29	5 916 999,29
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/2011	17,00%					6 650 000,00
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/2011	28,00%	1 261,51	7 327 600,00		7 327 600,00	7 327 600,00
Le Kubik 9 Allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	30/09/1993	40,00%	1 557,60	3 892 844,10	1 486 585,70	5 379 429,80	5 394 252,75
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	14,00%	2 061,39	20 901 160,14		20 901 160,14	
City Défense 16/40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	01/01/2017	5,00%	431,38	2 594 000,00	8 013,99	2 602 013,99	
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/2005	10,00%	848,68	3 806 100,00	95 127,53	3 901 227,53	3 901 227,53
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	7,50%	1 760,55	8 044 500,00	70 441,56	8 114 941,56	8 044 500,00
Bâtiment A 250 avenue des Grésillons 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	23/02/1995	50,00%	1 851,78	1 847 453,42	179 328,67	2 026 782,09	1 969 635,86
Aviso - Bâtiment C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX-LA DÉFENSE	27/04/2017	50,00%	1 787,20	9 668 897,50		9 668 897,50	
Tour Aviso 49/51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	32,00%	3 472,32	28 925 711,01	22 378,75	28 948 089,76	13 266 756,29
Le Stratiège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	30,00%	1 578,99	7 135 758,16	952 468,32	8 088 226,48	7 164 826,30
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	9,00%	2 189,16	11 243 200,00	36 456,11	11 279 656,11	6 000 000,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	10,00%	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	8 766 807,50
108 avenue Gabriel Péri 93400 SAINT-OUEN	31/08/1995	100,00%	1 211,00	2 341 763,71	358 910,48	2 700 674,19	2 700 674,19
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	20,00%	2 912,56	14 995 854,14		14 995 854,14	6 595 854,14
Tera et Alto 26 à 32 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00%	2 429,83	3 884 603,78	29 689,98	3 914 293,76	
Le Pico 46 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00%	1 236,80	1 966 007,77		1 966 007,77	
57 rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	30/09/1993	100,00%	1 074,38	1 679 073,48	171 441,28	1 850 514,76	1 895 925,40
Le Centurion 10/12 avenue de la Convention 94110 ARCUEIL	01/01/2017	100,00%					
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2017	40,00%	1 795,92	5 216 000,00		5 216 000,00	
Le Chanzy 18 avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	03/09/2015	60,00%	2 722,44	12 899 067,60		12 899 067,60	12 899 067,60
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	25,00%	2 136,22	10 247 666,65	3 696,35	10 251 363,00	10 247 666,65

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>COMMERCES</b>							
16 avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2017	100,00%	3 823,00	4 355 460,13	252 878,43	4 608 338,56	
31 rue de la République 03630 DESERTINES	27/12/2011	100,00%	2 792,00	2 920 831,95		2 920 831,95	2 920 831,95
Allée Hélène Boucher 06210 MANDELIEU-LA NAPOULE	23/11/2005	100,00%	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	24/06/1994	100,00%	340,00	1 527 228,16		1 527 228,16	1 527 228,16
43 Route Nationale 08110 BLAGNY	27/12/2011	100,00%	3 080,00	3 527 919,96		3 527 919,96	3 527 919,96
93 avenue du Général de Gaulle 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	27/12/2011	100,00%	5 552,00	6 257 481,95		6 257 481,95	6 257 481,95
2 rue de la Bois Ramée 28130 PIERRES	01/01/2017	100,00%	4 369,00	4 428 315,67		4 428 315,67	
17 rue Général Leclerc 45120 CHALETTE-SUR-LOING	01/01/2017	100,00%	3 404,00	3 656 561,19		3 656 561,19	
Les Quatre Vents O 50140 MORTAIN	01/01/2017	100,00%	2 861,00	3 412 879,37		3 412 879,37	
RN7 - Cosne Sud 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE	27/12/2011	100,00%	6 258,00	5 207 424,85		5 207 424,85	5 207 424,85
Boulevard des Résistants 59550 LANDRECIES	01/01/2017	100,00%	3 043,00	4 280 833,09		4 280 833,09	
Rue Pierre et Marie Curie 60000 BEAUVAIS	28/06/2013	100,00%	5 679,00	9 766 583,00		9 766 583,00	9 766 583,00
Rue des Aulnes 60390 AUNEUIL	27/12/2011	100,00%	3 154,00	3 236 333,93		3 236 333,93	3 236 333,93
Rue du 11 Novembre 62400 ESSARS	01/01/2017	100,00%	4 109,00	4 874 688,20		4 874 688,20	
1 route de Bonnetable 72000 LE MANS	01/01/2017	100,00%	4 799,00	6 422 095,47		6 422 095,47	
61 rue de Rennes 75006 PARIS	26/12/1996	100,00%	254,80	1 625 563,87		1 625 563,87	1 625 563,87
41 rue de Lille 75007 PARIS	13/11/2000	100,00%	365,50	2 084 864,63		2 084 864,63	2 084 864,63
2 rue des Saussaies 75008 PARIS	23/12/1993	100,00%	332,61	1 613 672,85		1 613 672,85	1 613 672,85
253/255 rue Marcadet 75018 PARIS	30/09/2015	100,00%	458,20	4 000 000,00		4 000 000,00	4 000 000,00
Route de la Gare 76750 BUCHY	01/01/2017	100,00%	3 580,00	5 225 004,76		5 225 004,76	
16/18 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	01/01/2017	46,00%	90,50	364 251,88		364 251,88	
La Meilleraye 59 à 63 boulevard de la Meilleraye 79200 PARTHENAY	26/07/2007	100,00%	783,40	1 298 707,00		1 298 707,00	1 298 707,00
Avenue Pasteur 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/01/2017	100,00%	3 645,80	7 417 585,71		7 417 585,71	
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	02/03/2010	14,00%	2 304,09	3 610 065,62		3 610 065,62	3 610 065,62
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	02/03/2010	14,00%	1 116,40	1 134 575,82		1 134 575,82	1 134 575,82
34/36 rue Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2017	100,00%	161,21	874 782,95		874 782,95	
113 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/09/2015	100,00%	804,70	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/2007	100,00%	270,00	1 174 895,00		1 174 895,00	1 174 895,00
20 Grand Rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/2007	100,00%	208,05	521 698,00	250,83	521 948,83	521 698,00
200 boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	01/01/2017	100,00%	240,70	629 073,33		629 073,33	
1 Place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDÉ	01/01/2017	100,00%	101,22	396 473,40		396 473,40	
60 avenue Maréchal de Lattre 94410 SAINT-AURICE	26/07/2007	100,00%	235,35	1 538 827,00		1 538 827,00	1 538 827,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>ENTREPÔTS</b>							
Rue des Roseaux 57155 MARLY	01/03/2013	100,00%	4 709,62	5 664 037,00		5 664 037,00	5 664 037,00
Parc d'Activité des Bordes 12 rue Henri Dunant 91070 BONDOUFLE	01/01/2017	100,00%	5 177,00	3 385 766,26		3 385 766,26	
90 avenue Jean Jaurès 94200 IVRY-SUR-SEINE	01/01/2017	100,00%	8 325,97	8 735 014,59		8 735 014,59	
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>18 212,59</b>	<b>17 784 817,85</b>		<b>17 784 817,85</b>	<b>5 664 037,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>							
Elispys 31400 TOULOUSE	28/07/2015	30,00%					4 026 480,00
Le Vendôme Euronantes Gare ZAC du Pré-Gauchet 44000 NANTES	08/12/2017	100,00%	6 979,00	19 894 500,00		19 894 500,00	
Domaine Villages Nature Lieu dit Les Cardinaux 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	21/07/2017	100,00%	1 511,00	7 730 600,00		7 730 600,00	
70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	45,00%	1 699,00	14 463 032,76		14 463 032,76	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>10 189,00</b>	<b>42 088 132,76</b>		<b>42 088 132,76</b>	<b>4 026 480,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>230 127,77</b>	<b>600 032 754,55</b>	<b>5 375 073,60</b>	<b>605 407 828,15</b>	<b>302 501 963,38</b>

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

## II - IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>							
Project development holiday park Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	25 000,00				71 458 851,00
<b>TOTAL SCI LF ALLGAU</b>			<b>25 000,00</b>				<b>71 458 851,00</b>
<b>BUREAUX</b>							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	
<b>TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2</b>			<b>19 972,21</b>	<b>61 701 459,66</b>		<b>61 701 459,66</b>	
Hollandia NL 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00%	9 947,00	63 060 560,78		63 060 560,78	64 704 420,54
<b>TOTAL SCI LF NETHERLANDS</b>			<b>9 947,00</b>	<b>63 060 560,78</b>		<b>63 060 560,78</b>	<b>64 704 420,54</b>
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
<b>TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>184 240 223,22</b>		<b>184 240 223,22</b>	<b>189 812 715,15</b>
Le Cityscope 3 Rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	174 834 279,15		174 834 279,15	
<b>TOTAL SCI LF CITYSCOPE</b>			<b>38 623,70</b>	<b>174 834 279,15</b>		<b>174 834 279,15</b>	



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Charlemont Place Ireland 18-21 Charlemont Place 18 DUBLIN - IRLANDE	18/09/2017	100,00%	3 432,51	49 281 950,80		49 281 950,80	
<b>TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE</b>			<b>3 432,51</b>	<b>49 281 950,80</b>		<b>49 281 950,80</b>	
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>66 303 226,26</b>	<b>618 846,57</b>	<b>66 922 072,83</b>	<b>70 875 004,96</b>
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60313 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 730,00	33 029 131,38		33 029 131,38	
Offenbach Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	19 570 594,84		19 570 594,84	21 041 364,98
2 Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	72 017 445,67	193 442,35	72 210 888,02	74 867 225,36
Hamburg Santorkai 68 AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	21 702 990,02		21 702 990,02	22 637 065,78
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	35 255 594,71	238 435,14	35 494 029,85	36 774 156,46
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 842,27	17 489 941,55	4 694,52	17 494 636,07	18 033 053,09
Porsche Mittler Pfad 13-15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	70 054 369,89		70 054 369,89	
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	26 539 152,77		26 539 152,77	27 338 964,26
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 918,12	42 191 754,34		42 191 754,34	43 603 248,18
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>103 718,07</b>	<b>337 850 975,17</b>	<b>436 572,01</b>	<b>338 287 547,18</b>	<b>244 295 078,11</b>
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>81 445 369,25</b>		<b>81 445 369,25</b>	<b>86 451 629,08</b>
Le Prisme 146 bis, 148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	19/02/2015	100,00%	10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 359,00</b>	<b>67 473 641,51</b>		<b>67 473 641,51</b>	<b>71 417 191,16</b>
Le Voluto 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTRouGE	22/12/2016	100,00%	8 982,40	67 794 764,93		67 794 764,93	68 926 579,54
<b>TOTAL SCI LF VOLUTO</b>			<b>8 982,40</b>	<b>67 794 764,93</b>		<b>67 794 764,93</b>	<b>68 926 579,54</b>
<b>COMMERCES</b>							
weg 5 Bad Kreuznach Schwabenheimer Weg 5 D - 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00%	15 400,00	43 378 807,13		43 378 807,13	
Primavera D - 23552 LUBECK	15/11/2016	100,00%	6 004,64	36 286 816,36		36 286 816,36	36 951 869,55
<b>TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL</b>			<b>21 404,64</b>	<b>79 665 623,49</b>		<b>79 665 623,49</b>	<b>36 951 869,55</b>
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00%	4 499,90	12 450 000,00		12 450 000,00	
<b>TOTAL SCI LF BELLEVILLE</b>			<b>4 499,90</b>	<b>12 450 000,00</b>		<b>12 450 000,00</b>	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
Buffalo - Lyon-Beynost Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 814 910,45		2 814 910,45	3 120 097,60
Buffalo - Marseille-Cabries Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 454 581,72		3 454 581,72	
Buffalo - Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 774 210,02		1 774 210,02	1 981 914,67
Buffalo - Saint-Brieuc - Tregueux 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 667 984,29		2 667 984,29	
Buffalo - Brest 43 rue de Keranfurst 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 728 120,33		2 728 120,33	
Buffalo - Morlaix - Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 935 513,67		1 935 513,67	2 162 101,94
Buffalo - Concarneau Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 264 186,03		1 264 186,03	
Buffalo - Roques-sur-Garonne 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 315 264,49		3 315 264,49	
Buffalo - Villenave d'Ornon Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 371 537,93		2 371 537,93	
Buffalo - Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	2 086 991,49		2 086 991,49	2 313 259,05
Buffalo - Nantes-Orvault 180 Route de la vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 867 407,73		1 867 407,73	2 086 022,91
Buffalo - Cherbourg-La Glacerie Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 869 199,96		1 869 199,96	2 088 024,97
Buffalo - Reims-Neuvilette Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 692 662,18		1 692 662,18	1 890 820,12
Buffalo - Metz-Borny 16 rur Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 824 393,32		1 824 393,32	2 037 972,94
Buffalo - Saint-Amand-Les-Eaux Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 680 859,07		1 680 859,07	
Buffalo - Lille-Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 443 725,95		2 443 725,95	2 708 670,00
Buffalo - Beauvais-Gay Lussac 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 355 525,19		3 355 525,19	
Buffalo - Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 263 100,90		2 263 100,90	2 508 461,93
Buffalo Vesoul-Pusey Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 708 804,56		1 708 804,56	
Buffalo - Harfleur-Montvilliers Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 854 943,13		2 854 943,13	
Buffalo - Mantes-La-Ville Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 411 296,25		3 411 296,25	
Buffalo - Le Pontet-Avignon 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 260 357,00		2 260 357,00	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
Buffalo - Brétigny-sur-Orge ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 428 385,88		2 428 385,88	2 712 674,16
Buffalo - Saint-Germain-Les-Corbeil 19/21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	2 004 070,51		2 004 070,51	
Buffalo - Villemomble 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 558 324,63		2 558 324,63	
Buffalo - La Queue-en-Brie 2 rue andré Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	2 039 992,41		2 039 992,41	
Buffalo - Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 895 187,03		1 895 187,03	2 117 055,12
Buffalo - L'Isle-Adam 4 boulevard de Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 978 527,96		1 978 527,96	2 210 151,89
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>15 532,60</b>	<b>64 550 064,08</b>		<b>64 550 064,08</b>	<b>29 937 227,30</b>
Rue des Halles 45000 ORLEANS	29/06/2017	100,00%	4 074,33	16 402 490,76		16 402 490,76	
<b>TOTAL SCI LF ORLEANS</b>			<b>4 074,33</b>	<b>16 402 490,76</b>		<b>16 402 490,76</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>303 686,76</b>	<b>1 327 054 629,06</b>	<b>1 055 418,58</b>	<b>1 328 110 047,64</b>	<b>934 830 566,39</b>

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



### Exercice clos le 31 décembre 2017.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Multimobilier 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

#### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

**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 2017.



Aux associés,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Convention conclue avec la société de gestion :

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

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15% HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10% pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

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

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	26 922,07
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,5% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ;</li> <li>• 7,5% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10% à 15% du montant de la relocation.</li> </ul>	83 977,91



**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 2017 s'élève à 3 427 278,86 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.

Elle s'élève à 7 863 769,44 euros HT au titre de l'exercice 2017.

**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 2017 s'élève à 445 431,46 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 1 103 000,00 euros HT.

**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 2017 s'élève à 9 718,42 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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



# NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.





# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60

[serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

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