

SCPI
MULTIMMOBILIER 2

RAPPORT
ANNUEL
2018



LA FRANÇAISE



MULTIMMOBILIER 2

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2019

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	6
4	Gouvernance et contrôle interne	20
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	22
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	25
7	Rapport du conseil de surveillance	26
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	28
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	30
10	Comptes annuels	32
11	Annexe	35
12	Tableau de composition du patrimoine	41
13	Rapports du commissaire aux comptes	49



CONJONCTURE



ÉCONOMIE

Une croissance peu dynamique mais résistante.

Avec une progression du PIB de 0,3%, au dernier trimestre 2018, l'économie française a mieux résisté qu'anticipé au mouvement des gilets jaunes. Au total, avec une croissance annuelle de 1,6%, le ralentissement de la croissance française en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. La demande intérieure a été la plus impactée par le mouvement des gilets jaunes et s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre. L'indice de confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décline, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme des créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au quatrième trimestre 2018, au même niveau que le trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le positionnement très favorable des actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modérerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

* QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année exceptionnelle.

2018 marque un record absolu en terme de volume d'investissement, aidé par la confirmation du retour en force des investisseurs étrangers et des transactions de gros volume unitaire. Plus de 30 milliards ont été investis, hors droits, en immobilier d'entreprise, en 2018, un volume marquant une nette progression d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle a accéléré au quatrième trimestre 2018 avec, en décembre, 16 signatures d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Au cumul de l'année, ces transactions, au nombre de 83, représentent 61% des montants investis.

Les investisseurs étrangers, dont le retour avait été marqué fin 2017, sont restés dynamiques en 2018, concentrant 44% de l'activité en Île-de-France. Les capitaux domestiques ne sont pas en reste, même si les collectes auprès du grand public se normalisent après une année 2017 exceptionnelle. En Île-de-France, les investisseurs étrangers sont acquéreurs nets avec un peu moins de 6 milliards de cessions contre 10 milliards d'acquisitions ; quand les investisseurs français, ont à l'inverse, réalisé davantage d'arbitrages (15 Mds€) que d'acquisitions (10 Mds€).

Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en raison de la bonne dynamique locative qui permet d'anticiper à terme des hausses de loyer. En revanche, le potentiel de valorisation des revenus locatifs pour les actifs commerce n'est plus aussi manifeste et constitue l'un des freins à l'engagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Toutefois, après une année 2017 mitigée, les investissements en commerce se sont redressés. L'intérêt des investisseurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeuble ainsi que, dans une moindre mesure, sur les retail parks alors que la liquidité des galeries commerciales et des centres commerciaux est presque inexistante. La logistique affiche un volume d'investissement toujours élevé, grâce à la poursuite des ventes de portefeuilles qui attirent de nombreux étrangers, majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.

Les taux de rendement immobilier ont globalement conservé leur valeur plancher au quatrième trimestre 2018 et continuent d'afficher une prime de risque confortablement attractive, au regard, en particulier, de leur faible volatilité, particulièrement appréciable en cette période où les incertitudes sur les autres classes d'actifs se multiplient. Seuls les commerces ont enregistré une légère remontée de leurs taux.

Dans un environnement anxiogène, la préférence pour ce qui est lisible et clairement identifié devrait se renforcer. Le marché, plus sélectif, devrait continuer à être prêt à payer, y compris cher, les meilleurs actifs, très sécurisants. Ce phénomène plaide en faveur d'un maintien des taux immobiliers à des taux planchers pour les actifs les plus qualitatifs, s'ils sont liquides mais aussi en faveur d'une différenciation croissante des marchés en 2019.

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Des fondamentaux solides permettent une consolidation de la demande à un niveau élevé.

Malgré un léger tassement en fin d'année, sous l'effet du glissement d'importantes transactions sur 2019, la demande placée dépasse les 2,5 millions de m² en 2018 et demeure 10% supérieure à sa moyenne décennale. Au final, la demande placée recule de 5% sur un an, principalement sous l'effet d'une baisse significative des transactions de plus de 20 000 m².

Paris Intra-Muros confirme son statut de première destination tertiaire en Île-de-France et affiche pour la troisième année consécutive une demande supérieure à un million de m². Sur le Croissant Ouest et La Défense, en dépit d'une offre relativement abondante en grandes surfaces, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 et sont à l'origine du repli de la demande placée. Certains pôles de bureaux des premières périphéries bénéficient d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

L'offre immédiate se stabilise, pour le deuxième trimestre consécutif, sous le seuil des 3 millions de m², à fin décembre 2018, soit une baisse de 10% en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la vacance parisienne ne représente plus que 390 000 m², un chiffre à rapprocher du million de m² annuellement placés ces trois dernières années. La contraction de l'offre immédiatement disponible est une tendance commune à l'ensemble des segments de surface ; elle est cependant d'autant plus marquée que le gabarit concerné est petit. Si l'offre de première main s'est très légèrement étoffée en 2018, elle demeure réduite et ne représente que 15% de l'offre totale, environ 435 000 m², soit à peine la moitié de ce qui est consommé en surfaces neuves, en moyenne, chaque année, en Île-de-France, depuis 2008.

Les tensions sur l'offre particulièrement importantes sur les localisations centrales et les immeubles neufs se traduisent par des pressions haussières sur le loyer prime de Paris QCA*. Plus généralement, avec un taux de vacance de 2,3% dans la Capitale (1,3% dans Paris QCA*), les loyers y sont nettement orientés à la hausse, sur les immeubles de première et de seconde main. Dans le Croissant Ouest et en première couronne, l'effet haussier est aussi perceptible, principalement pour les immeubles neufs, mais de manière moins homogène.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'un million de m² attendus. Ces surfaces sont, toutefois, pré-commercialisées pour près de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Du côté de la demande, 2019 devrait voir le ralentissement de la croissance et des créations d'emplois. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation du parc immobilier devraient constituer un facteur de soutien indéniable de la demande placée de bureaux, alors même que les enjeux de ressources humaines prennent toujours plus d'importance.

MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

Changement de dimension des métropoles régionales.

Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente 54% des montants investis, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. Elle témoigne de l'attractivité croissante des régions. Le phénomène de métropolisation, accompagné du développement d'infrastructures de transports, a nourri le développement des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique. Ainsi en 2018, la demande placée à Lyon et Lille a dépassé pour la première fois les seuils respectifs de 300 000 m² et 250 000 m². La demande en 2018 a été marquée par les besoins immobiliers de regroupement du secteur public.

À l'instar du marché de bureaux en Île-de-France, la demande placée devrait continuer de bénéficier de l'évolution des modes de travail, de la recherche d'agilité et de flexibilité des entreprises et de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains dynamiques.

L'offre immédiate, quant à elle, continue de se contracter. À Lyon, elle reste pour le deuxième trimestre consécutif sous la barre des 300 000 m². Ce recul de l'offre peut être pénalisant pour les utilisateurs en recherche de locaux à court ou moyen terme, et ce notamment sur les grandes surfaces neuves. Les très bons niveaux de commercialisation enregistrés au cours des dernières années ont asséché le stock disponible, notamment dans les localisations centrales et les utilisateurs ont largement entamé les futures disponibilités en se positionnant sur des immeubles via des pré-commercialisations.

Fort de cette bonne dynamique, les investisseurs ont, en 2018, plébiscité les VEFA pré-commercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes. La signature de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises s'est accompagnée de nouvelles compressions de taux. Fin 2018, les taux prime bureaux atteignaient 3,9% à Lyon, 4,1% à Lille et 4,5% à Marseille.

COMMERCE

Fragmentation du marché du commerce tant en terme de formats que de territoires.

Les difficultés du commerce physique ont des causes multiples : modifications des habitudes de consommation, attractivité toujours plus forte de l'e-commerce et dynamiques territoriales peu porteuses. Pour faire face à ces évolutions, les enseignes ainsi que les propriétaires ont placé au centre de leur stratégie l'omnicanal, la refonte du mix-merchandising et la captation des flux. Mais ces solutions ont une équation économique compliquée. L'investissement nécessaire est conséquent et n'est pas réalisable pour un certain nombre d'enseignes ou de propriétaires.

S'en suit donc un élargissement du fossé avec d'un côté les bailleurs capables de mobiliser des capitaux pour assurer la transformation de leurs actifs, et de l'autre, ceux qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour s'adapter.

Du côté des valeurs locatives, la croissance mécanique de loyers, déjà au sommet, ne réussit plus à contenir les taux d'effort à des niveaux soutenables pour l'ensemble des enseignes, en particulier dans les secteurs les plus affectés par la conjoncture, notamment le textile et les jouets. Ceci renforce encore la polarisation du marché du commerce français avec une préférence très nette pour les actifs « prime » en pied d'immeuble et dans les retail parks. Les contraintes d'un foncier limité rendent les emplacements « prime » des pieds d'immeuble plus résistants aux variations de flux et au développement de formats concurrents. Les retail parks nouvelle génération bénéficient, quant à eux, d'une approche plus qualitative du commerce en périphérie, d'un arbitrage des enseignes en leur faveur grâce à un niveau de loyers et de charges plus abordables que les centres commerciaux ou les pieds d'immeuble et d'une plus grande proximité du centre-ville comparée aux centres commerciaux. En outre, les retail parks ont une plus grande exposition aux segments du bricolage et de l'équipement de la maison, présents de longue date sur ce format d'actifs, et offrant une résilience accrue au développement du e-commerce.

Le centre commercial de par la diversité de ses formats réagit de manière différente à l'érosion des ventes, qu'il s'agisse d'un centre à forte attractivité ou d'un centre de taille plus réduite concurrencé dans sa zone de chalandise. Par ailleurs, la modification de leur mix-merchandising vers plus de restauration et une nouvelle configuration ont entraîné une baisse de leurs revenus locatifs en 2018.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Volume d'investissement France	27,4 Mds d'€ HD	30,5 Mds d'€ HD	+11%	↘
Bureau	18,2 Mds d'€ HD	21,0 Mds d'€ HD	+14%	↘
Commerce	3,8 Mds d'€ HD	4,3 Mds d'€ HD	+14%	↘

MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Demande placée	2 641 000 m²	2 504 500 m²	-5%	↘
Taux de vacance	5,70%	5,10%	-60 pbs	=
Loyer moyen neuf Paris QCA*	648 €/m²/an	711 €/m²/an	+9,7%	↗

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Bureau Paris	3,10%	3,10%	=	=
Bureau Régions	4%	3,9%	=	=
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs	=
Retail parks	4,50%	4,50%	=	=

* QCA : Quartier Central des Affaires.



HÔTEL ET AUTRE HÉBERGEMENT COLLECTIF TOURISTIQUE

Des performances en hausse, reflétant la résilience de la classe d'actifs.

L'année 2018 poursuit sa bonne lancée et atteint à nouveau, au quatrième trimestre 2018, des niveaux de performance en ligne avec ceux atteints avant les attentats. En France métropolitaine, la fréquentation touristique, exprimée en nuitées, augmente de 2,0% par rapport au quatrième trimestre 2017, après +1,0% au trimestre précédent. Ainsi, après le net dynamisme de 2017, la fréquentation continue de croître, mais à un rythme plus modéré. La croissance reste globalement tirée par la clientèle ne résidant pas en France avec une hausse de 4,7%, alors que la fréquentation des résidents rebondit à +0,9%.

Dans les hôtels, les nuitées progressent de 1,5% en glissement annuel, avec une forte hausse du nombre de nuitées de la clientèle étrangère. La bonne orientation du marché hôtelier est particulièrement visible en Île-de-France ainsi que sur les hôtels haut de gamme, alors que les nuitées baissent dans les hôtels classés 1 et 2 étoiles.

La fréquentation dans les campings continue de progresser au troisième trimestre 2018 à +1,1% sur un an, grâce à la clientèle non résidente en hausse de 3,5%. Cette hausse est tirée par l'activité des hébergements haut de gamme avec +3,7% dans les campings 4 et 5 étoiles, et par l'engouement pour les emplacements équipés. La fréquentation dans les zones littorales, en progression de 2,4%, a profité notamment de conditions météorologiques très favorables au troisième trimestre et de l'apport des non-résidents. À l'inverse, les nuitées baissent dans les autres espaces, essentiellement ruraux.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (résidences tourisme et villages vacances) repart à la hausse au quatrième trimestre après un troisième trimestre en léger retrait. Elle augmente vivement en Île-de-France et dans une moindre mesure dans les espaces urbains de province ainsi que sur le littoral. En revanche, le début de saison d'hiver dans les massifs de ski est pénalisé par le recul de la clientèle étrangère.

Les hôteliers français ont enregistré de belles performances en 2018 avec des résultats largement supérieurs à ceux enregistrés en 2017. Les RevPAR* sont en hausse sur toutes les catégories entre 4 et 7%. Le mouvement des gilets jaunes a, toutefois, eu un impact sur le mois de décembre et notamment sur la clientèle étrangère des palaces parisiens ; la clientèle d'affaires étant peu affectée. Pour rappel, on estime que 70% du chiffre d'affaires d'un hôtel est réalisé par une clientèle d'affaires entre le lundi et le vendredi.

Les volumes d'investissement en hôtellerie s'élèvent à 1,8 milliards d'euros en 2018. L'activité est principalement alimentée par des ventes d'actifs à l'unité. Le manque de portefeuilles à céder est la raison pour laquelle le marché français reste en deçà de sa moyenne décennale malgré un fort intérêt de la part des investisseurs, comme en témoigne la pression continue sur les taux de rendement. Le marché hôtelier français reste caractérisé par la prédominance parisienne, la Capitale captant 77% des investissements nationaux. Les taux de rendement ont confirmé la compression de 25 points de base du 3^e trimestre 2018, intervenue après six trimestres consécutifs de stabilité.

* « Revenue Per Available Room », soit le revenu par chambre disponible.



EUROPE

Poursuite de la hausse des loyers grâce à une forte demande et une offre faible.

Le marché européen immobilier est caractérisé par un afflux de liquidités qui maintient les volumes d'investissement à des niveaux records. Comparée à l'Amérique du Nord ou l'Asie, l'Europe est la région qui attire le plus de capitaux transfrontaliers. Ils sont à l'origine de 45% des volumes d'investissement, avec une part croissante des capitaux provenant des autres régions.

En 2018, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont atteint 261 milliards d'euros. Cela correspond à un recul de 3% en glissement annuel, qui s'explique principalement par le mauvais score du marché UK, pour lequel de nombreux investisseurs ont adopté une attitude plus attentiste. L'Allemagne et la France ont enregistré une nouvelle progression de leur volume d'investissement. Le bureau reste la classe d'actifs la plus recherchée par les investisseurs, représentant environ 50% des volumes investis. Le commerce vient au second rang avec 20%, mais marque un recul dans la quasi-totalité des marchés européens ; la logistique complète le podium avec 13%. L'hôtellerie et le résidentiel géré représentent environ chacun 8%, ce qui correspond à un volume d'investissement annuel autour de 25 milliards chacun.

Le marché locatif européen de bureau a continué à se montrer actif et parvient à enregistrer, en 2018, un volume de demande placée similaire à celui de 2017 qui signalait la meilleure performance des dix dernières années. Malgré les incertitudes soulevées par le Brexit, la demande placée dans Central London est au plus haut depuis 2015, notamment grâce à des durées de bail attractives et des mesures d'accompagnement élevées. La demande des 5 principaux marchés allemands finit l'année en léger recul, entravée par la faiblesse de l'offre.

La demande des entreprises liées aux nouvelles technologies a dépassé celles des services financiers dans de nombreuses villes européennes dont Londres, Paris, Madrid, Berlin ou Dublin, entraînant des modifications dans les structures de marché. Dans les villes à forte intensité technologique et dans les quartiers où les entreprises high-tech se rassemblent, la demande a connu une croissance plus forte amplifiant les pressions à la hausse sur les loyers.

La contraction des taux de vacance a fait grimper les loyers prime partout en Europe, à l'exception de Londres. L'offre reste contrainte et a pour corollaire un nouveau recul des taux de vacance dans la majorité des marchés européens en 2018. Berlin, Munich et Cologne sont en situation de quasi-pénurie d'offres avec des taux de vacance inférieurs à 3%. Plus largement, dans les sept principaux marchés allemands et à Amsterdam, le maintien de tels niveaux de vacance pourrait se traduire par une baisse structurelle comparée aux données long-terme. Dans un certain nombre de villes dont Dublin, Milan, Stockholm et London West End, les mises en chantier sont réparties à la hausse.

La dynamique positive observée sur le marché européen des bureaux devrait se poursuivre en 2019. Les taux de vacance devraient rester en dessous des seuils de fluidité malgré un rebond de l'offre en construction dans certains marchés. Les potentiels de hausse de loyers restent présents et devraient continuer à favoriser un élargissement des stratégies d'acquisition des investisseurs, avec des recherches s'orientant vers des localisations périphériques, des actifs « value-add » ou des opérations en blanc.



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 31/12/2018**
313 745 875 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

Mazars
Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

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 Pérénité Pierre

Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

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 la présente assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

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 2018



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2018
4,30%

Prix de souscription
801 €

Collecte brute 2018
54,5 M€

Investissements AEM**
57,9 M€

Cessions
(HD net vendeur)
19,1 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 en exploitation détenus au 31/12/2018 :

- en direct **110**
- via SCI **52**

Surface en exploitation **249 609 m²**

Taux d'occupation financier annuel **90,9%**

En 2018, la collecte nette de Multimobilier 2 s'élève à 40,6 millions d'euros. Ces ressources nouvelles ont contribué au financement des 5 investissements réalisés pour 58 millions d'euros dont :

- 1 975 m² dans la Résidence Pierre & Vacances située à Deauville (QP 80%) ;
- 4 880 m² de bureaux en VEFA à Toulouse (QP 50%) ;
- 1 716 m² rue Pasteur à Levallois-Perret (QP 55%).

En 2018, la SCPI a parallèlement poursuivi sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques avec 8 immeubles cédés pour 19 millions d'euros qui ont permis de résorber plus de 3 900 m² de surfaces vacantes soit environ 40% des locaux cédés.

Les principales transactions locatives ont concerné :

- 1 260 m² rue Maurice Mallet à Issy-Les-Moulineaux (QP 28%) ;
- 1 300 m² dans le Nouvelle Vague à Nantes (QP 60%) ;
- près de 700 m² dans le Hub à Levallois (QP 14%).

La légère diminution du stock vacant en 2018 permet d'afficher des taux d'occupation d'un niveau très satisfaisant :

- un taux d'occupation physique s'établissant en hausse au 31/12/2018 à 92,7% (vs 92,2% au 31/12/2017) ;
- un taux d'occupation financier moyen de l'année en légère baisse à 90,9% (vs 91,5% sur 2017).

En dépit de ces bons chiffres, la performance locative du patrimoine a été impactée par la vacance du Shine à Levallois-Perret (92) livré en septembre 2018 qui représente 1,5% de taux d'occupation financier. Par ailleurs, les prises à bail des nouveaux locataires et certaines renégociations se traduisent encore par des ajustements de valeurs locatives et des mesures d'accompagnement, qui pèsent sur les recettes de la SCPI et donc son résultat. Aussi la distribution de l'exercice 2018 se limite à 34,44 euros. Au-delà, les comptes prévisionnels dégagent un résultat annuel en 2019 devant permettre une distribution régulière de revenus sur la base d'un nouvel acompte trimestriel à 8,43 euros par part, correspondant à un taux de distribution de 4,2%.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,27% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,43% par rapport à 2017 qui ressort à 715,60 euros.

En 2019, Multimobilier 2 devrait maintenir son rythme de collecte soutenu qui lui permettra d'accroître son patrimoine et de poursuivre sa stratégie de surinvestissement pour maintenir un effet de levier de l'ordre de 19%. Elle vise la concrétisation d'un plan d'arbitrage d'une dizaine d'actifs pour un montant global attendu de 16 millions d'euros et devra contenir la vacance financière avec la commercialisation du Shine à Levallois, des locaux rénovés de la rue du Jour se Lève à Boulogne-Billancourt et du Sadena à Villeurbanne.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital effectif	313 745 875,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)**	4,30 %
Nombre de parts	1 028 675	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2018***	0,00 %
Capitalisation	823 968 675,00 €		
Nombre d'associés	12 746	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Valeur de réalisation	715,60 €	5 ans	4,61 %
Prix de souscription	801,00 €	10 ans	5,03 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	736,92 €	15 ans	6,72 %
Distribution de l'exercice 2018*	34,44 €		

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

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

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	56 546 004,37	64 232 014,20
dont loyers	33 066 426,07	34 013 849,71
Total des charges	23 951 738,42	32 647 028,72
Résultat	32 594 265,95	31 584 985,48
Distribution	34 103 715,87	32 408 200,19
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	313 745 875,00	298 279 630,00
Total des capitaux propres	700 311 067,63	666 972 360,27
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	762 653 566,09	750 485 572,50

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	32 594 265,95	32,87*
Distribution	34 103 715,87	34,44*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	861 120 495,24	837,12
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	797 196 412,32	774,97
Valeur comptable	700 311 067,63	680,79
Valeur de réalisation	736 120 444,40	715,60
Valeur de reconstitution	863 142 926,78	839,08

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	762 653 566,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(62 342 498,46)
Valeur comptable	700 311 067,63
Valeur comptable ramenée à une part	680,79

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	797 196 412,32
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(61 075 967,92)
Valeur de réalisation	736 120 444,40
Valeur de réalisation ramenée à une part	715,60

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	736 120 444,40
Frais d'acquisition des immeubles	57 717 020,25
Commission de souscription	69 305 462,13
Valeur de reconstitution*	863 142 926,78
Valeur de reconstitution ramenée à une part	839,08

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	50 709	4,93%
Parts retirées avec contrepartie	17 281	1,68%
Parts cédées de gré à gré	9 775	0,95%
Parts transférées par succession et/ou donation	5 657	0,55%
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

La collecte de l'exercice atteint 54,5 millions d'euros dont 13,8 millions ont assuré la contrepartie au retrait de 17 281 parts dans un marché des parts totalement fluide. Les nouvelles ressources disponibles pour investissement ressortent à 40,6 millions d'euros (cf. ci-après) et portent la capitalisation de Multimobilier 2 à près de 824 millions d'euros.



PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2018

En 2018, Multimobilier 2 a réalisé 5 investissements pour un montant immobilier de 57,9 millions d'euros HT AEM* :

- 28,8 millions d'euros pour 3 acquisitions en direct ;
- 29,1 millions d'euros pour deux acquisitions via SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

14800 DEAUVILLE Résidence Pierre & Vacances

La résidence Pierre et Vacances livrée en juillet 2018 est située sur la presqu'île de la Touques, entre Deauville et Trouville, à 5 minutes à pied de la gare. L'acquisition porte sur 32 appartements d'une surface totale habitable de 1 975 m². L'ensemble est loué à Pierre & Vacances pour une durée ferme de 10 ans. Cet actif a été acquis pour 14,9 M€ AEM*.

Surface : 1 975 m²

Investissement de la SCPI : 11 934 496 €

QP SCPI : 80%**

Signature : 13/07/2018



LOISIR

92300 LEVALLOIS-PERRET 15, rue Pasteur

Situé en plein cœur de Levallois-Perret, l'immeuble bénéficie de la proximité avec la station « Anatole France » de la ligne 3 du métro à 4 minutes à pied. Lourdemment restructuré et surélevé de 2 étages en 2008, cet actif développe une surface utile de 1 716 m² de bureaux et bénéficie de 12 emplacements de parking en sous-sol. Il offre au locataire des prestations de qualité ainsi que de grandes terrasses aménagées aux R+2 et R+3. Entièrement loué à Maesa dans le cadre d'un bail ferme (échéance septembre 2024). Cet actif a été acquis pour 16,5 M€ AEM*.

Surface : 1 716 m²

Investissement de la SCPI : 9 101 056 €

QP SCP : 55%**

Signature : 31/12/2018



BUREAU

31000 TOULOUSE Le Borderouge – 6/8, Bd Florence Arthaud

Situé au Nord-Ouest de Toulouse, au sein du quartier Borderouge, cet immeuble de bureaux acquis en VEFA développera une surface utile de 4 880 m². Le projet est composé de deux bâtiments indépendants de 2 443 m² et 2 437 m² utiles. La livraison est prévue pour le 2^e semestre 2019. L'ensemble est pré-loué à 60% à Loft One. Cet actif a été acquis pour 15,4 M€ AEM*.

Surface : 4 880 m²

Investissement de la SCPI : 7 724 750 €

QP SCPI : 50%**

Signature : 18/09/2018



BUREAU

INVESTISSEMENT EN FRANCE VIA SCI

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX L'Open

Situé à l'entrée d'Issy-les-Moulineaux, à proximité immédiate de la gare RER - Issy/Val-de-Seine et de la future station « Issy-RER » de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, cet immeuble développe une surface de bureaux de 9 381 m² sur 9 niveaux en superstructure et dispose de 204 emplacements de parkings en sous-sol. Conçu par le cabinet d'architectes Vigneron et livré en 1999, cet actif a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2016 réalisée par Icade qui en a fait son siège. Il offre de nombreux services de qualité : un restaurant d'entreprise aménageable en espace de travail, un espace conçu pour les conférences, une conciergerie et des terrasses aménagées. Intégralement loué à Icade dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Cet actif a été acquis pour 105,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 47%.

Surface : 9 381 m²

Apport en capital de votre SCPI : 8 490 000 €

SCI : LF Open

% de détention de la SCPI* : 15%**

Signature : 28/12/2018



BUREAU

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

** QP : Quote-Part.

*** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2018.

INVESTISSEMENTS EN EUROPE VIA SCI

ESSEN - ALLEMAGNE QUARTIERWEST - Altendorfer Strasse 220

Situé dans la région urbaine d'Essen et jouxtant le siège du groupe Thyssen, ce retail park achevé fin 2018 développe une surface de 11 776 m². L'ensemble est entièrement loué à 6 locataires avec des baux de longue durée. Le bâtiment s'élève sur deux niveaux comprenant des espaces de vente de 460 à 4 500 m² au rez-de-chaussée, ainsi qu'un hôtel économique aux deux étages supérieurs. Cet actif a été acquis pour 33 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28%.

Surface : 11 776 m²

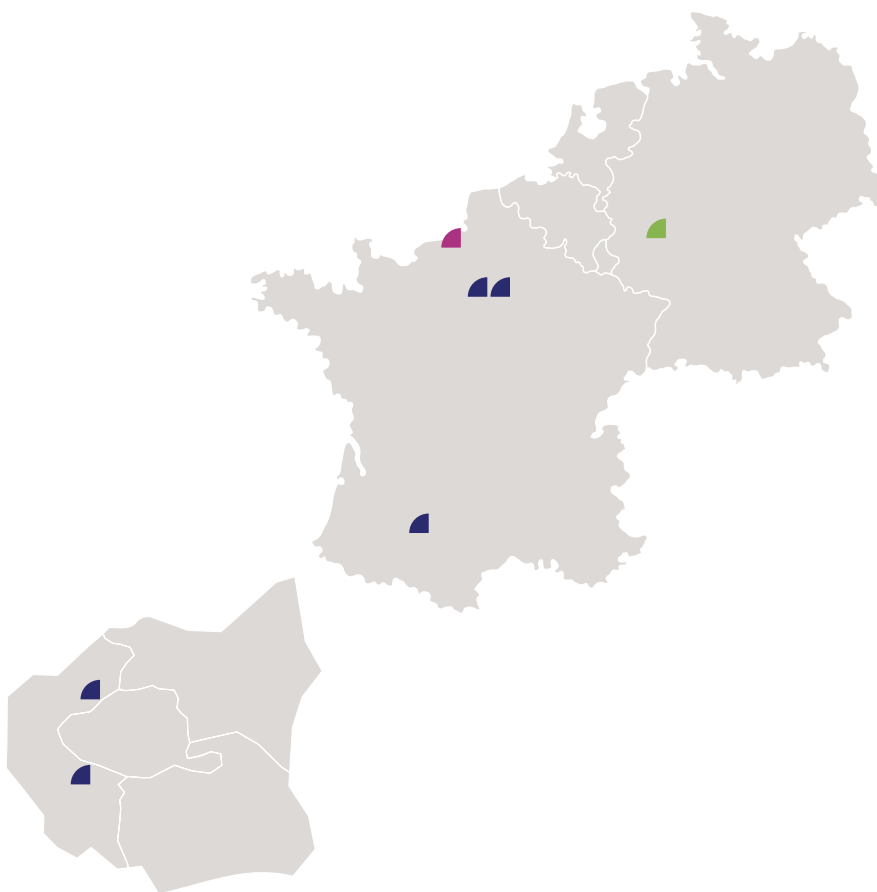
Apport en capital de votre SCPI : 8 661 925 €

SCI : LF Germany Retail

% de détention de la SCPI*** : 14,61 %

Signature : 16/10/2018

COMMERCE



* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).
*** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2018.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2017 (euros)	Prix de cession brut (euros)
30/01/18	WTC - Tour A 2 rue Auguste Fresnel 57000 METZ	BUR	100%	1 180	465	28/10/93	1 539 835	1 203 994	1 165 000
04/05/18	LE BUISSON 679 et 691 avenue de la République 59000 LILLE	BUR	100%	3 343	1 235	04/02/00	4 298 747	4 450 942	5 600 000
17/05/18	AXE DÉFENSE 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	10%	849	746	24/10/05	3 901 228	3 706 142	3 700 000
26/07/18	108 avenue Gabriel Peri 93400 SAINT-OUEN	BUR	100%	1 211	-	31/08/95	2 700 674	2 615 172	3 295 917
28/08/18	Bâtiment Le Titan 14 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	100%	868	868	21/10/94	1 869 707	982 471	1 150 000
10/09/18	4bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	BUR	100%	723	389	27/11/89	727 638	662 948	600 000
11/12/18	250 avenue des Grésillons Bâtiment A 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	MIXTE	50%	1 852	-	23/02/95	2 026 782	2 360 966	2 500 000
17/12/18	5 rue Casteja 92100 BOULOGNE	BUR	100%	211	211	21/12/95	948 256	985 781	1 060 000
TOTAL				10 237	3 914		18 012 868	16 968 415	19 070 917

* Quote-part détenue par la SCPI.



Essen Altendorfe - Allemagne



Bad Kreuznach - Allemagne



Offenbach - Allemagne



Charlemont Place, Dublin - Irlande

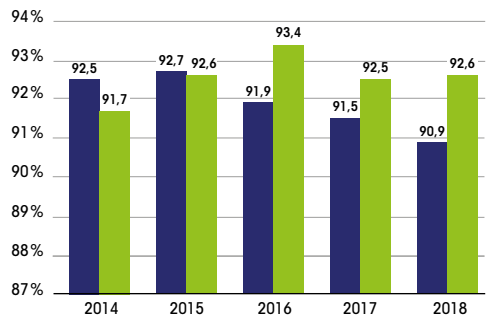


Real Bamberg - Allemagne

OCCUPATION DU PATRIMOINE

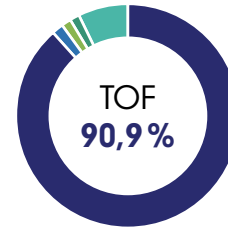
LES TAUX D'OCCUPATION

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 annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2018



LOCAUX OCCUPÉS	
90,9%	Taux d'Occupation Financier
1,7%	Sous franchise de loyer
LOCAUX VACANTS	
0,5%	Sous promesse de vente
0,3%	En cours de restructuration
6,6%	En recherche de locataires

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.

CONCENTRATION LOCATIVE



401
locataires



Top 20
des locataires

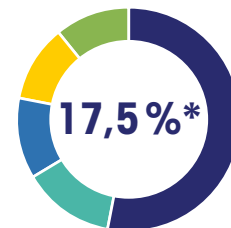


5
principaux locataires

100%*

*des loyers

39%*



9,3%	GRUPE CARREFOUR
2,4%	SONY
2,0%	BNP PARIBAS
1,9%	SPIE
1,9%	BATIGNOLLES
1,9%	BUFFALO GRILL

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



4,6 ans

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019



88%

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actif immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
ESSEN ALTENDORFE - Allemagne	13,7
BAD KREUZNACH - Allemagne	11,0
OFFENBACH - Allemagne	11,0
CHARLEMONT PLACE, Dublin - Irlande	10,7
REAL BAMBERG - Allemagne	10,2

GESTION LOCATIVE**Mouvements locatifs de l'exercice**

En 2018, 51 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 14 777 m² environ (13 284 m² en 2017) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2018 pour 41 d'entre eux, rétroactivement à 2018 pour 4 dossiers et au-delà de 2018 pour les 6 dossiers restant.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Location	Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	4 911	688 14 %	11/2018	SATEC : bail commercial 9/10 ans.
Extension Location Renégociation	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	8 395	840 10 %	01/2018 09/2018 10/2018 06/2018 04/2018	- CFPB : bail commercial 390 m ² puis avenant d'extension + 98 m ² 5/6/9 ans. - GRDF : avenant extension de 98 m ² 6/9 ans. - LA REGION IDF : bail commercial 6/9 ans sur 189 m ² . - POLE EMPLOI : bail civil 6/9 ans sur 64 m ² .
Location	Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	891	891	668 75 %	06/2018	THALES : bail commercial 3/4/6/7/9 ans.
Location	Le Sadena 34/34 Bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	623	249 40 %	09/2018	SECURITAS : bail commercial 6/9 ans.
Location	175/177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 652	329	329 100 %	12/2018	AUDIREP : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	4 505	4 505	1 261 28 %	12/2018	CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES : bail commercial 3/6/9 ans.
Extension Location	Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	2 156	1 294 60 %	05/2018 07/2018	- GRDF : avenant extension de 488 m ² portant désormais la surface louée à 1 216 m ² (QP) 2/5ans. - EDICIA : bail commercial 806 m ² 3/6/9ans.
Extension	CAP 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	BUR	7 196	473	237 50 %	06/2018	COMERCIAL QUIMICA MASSO : avenant extension 3/6 ans portant la surface louée à 402 m ² (QP)
Extension	57 rue Auguste Perret 94000 CRETEIL	BUR	1 077	83	83 100 %	07/2018	SELTECH : extension portant la surface louée à 676 m ² - Bail commercial 3/6/9 ans.
Renégociation	Domaine de Pelus - Îlot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	BUR	1 113	1 113	1 113 100 %	07/2018	GINGER CEBTP : avenant 1/2/3ans.
Renégociation	26 boulevard Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	3 211	1 442	1 442 100 %	11/2018	REXEL : avenant 3 ans.

* Quote-part de la SCPI.



Libérations intervenues au cours de l'année 2018

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
235 rue du Jour se lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 139	2 139	2 139 100%	06/2018	COLAS (2 baux sur 2 propriétés).
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	4 505	4 505	1 261 28%	09/2018	BOUYGUES IMMOBILIER. Reloués à CAP GEMINI en 12/2018.
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	COM	340	100	100 100%	06/2018	D.L.C (Liquidation).
Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	813	488 60%	04/2018	SOCIETE NOVIA SYSTEMS.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	1 680	420 25%	03/2018	RSI Île-de-France.
Le Giga 36/38 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	ACT	1 193	597	587 100%	03/2018	SAS SLOVEG.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 18 280 m² (19 374 m² fin 2017) et se répartissent comme suit :

Paris	21 m ²	0,1%
Île-de-France	12 334 m ²	67,5%
Régions	5 870 m ²	32,1%
Europe	55 m ²	0,3%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 3,43 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2018 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	Commentaires
235 rue du Jour se lève 92100 BOULOGNE -BILLANCOURT	BUR	2 139	2 139	2 139 100%	Rénovation des 2 plateaux livrés fin janvier 2019. Bien positionnés dans leur marché. Bon rythme de visites.
Shine 70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	3 611	1 625 45%	VEFA livrée en 09/2018. Bail signé pour les 5 ^e et 6 ^e étages. Prospects pour les autres étages.
Le Sadena 34/34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	4 319	1 728 40%	Acquisition 12/2017. Quelques marques d'intérêts. Bail 6/9 ans signé sur 623 m ² (100%) avec SECURITAS pour 09/2018 (208 €/m ²).
Aviso - Bâtiment C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	BUR	3 574	1 638	819 50%	Commercialisation en cours.
Vélizy Valley - Bâtiment Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 008	2 008	1 345 67%	Locaux en cours de rénovation. Commercialisation en cours.
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	1 370	438 32%	Commercialisation en cours.
City Défense 16/40 Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 620	8 620	431 5%	Vacant en totalité depuis 11/2017. Projet de rénovation + extension lancée : agrément et PC obtenus. VEFA signée le 21/02/2019 avec Sogeprom.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 480	10 173	763 7,5%	Commercialisation en cours des surfaces libérées par Nokia et Ayming. Travaux de repositionnement du RIE, hall d'entrée et paliers d'ascenseurs terminés.
Le Kubik 9 Allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	BUR	3 894	2 318	927 40%	Marché difficile, très peu de visites.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 813 m², soit 1,13% de la surface en exploitation (249 609 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	3 440	860 25 %	12/2018	ALLIANZ : maintien en place sur 68 m ² (QP). Travaux de remise en état sur le solde.
Le Chanzy 18 avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	BUR	4 537	371	223 60 %	05/2019	FINANCIERE DES PAIEMENTS.
Héron Building - 12 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 192	298 25 %	01/2019	ETABLISSEMENT PUBLIC SNCF. Reloués en l'état le lendemain à LACTALIS INVESTISSEMENT.
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	369	118 32 %	01/2019	PROGRESS SOFTWARE.

* 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 376 415,08 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 162 824,37 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 213 590,71 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 884 378,56 euros.

En ce qui concerne le contentieux opposant la SCPI aux consorts CHIBRET, objet d'une provision pour risque d'un montant de 109 804 euros et relatif à la fixation du loyer de renouvellement, les consorts CHIBRET ont interjeté appel du jugement du 26 octobre 2016. En effet, par ce jugement le tribunal a accepté la demande de déplaçonnement du loyer de la SCPI et ordonné une expertise pour déterminer la valeur locative des locaux. Par décision du 7 novembre 2018 la Cour d'Appel a confirmé la décision de 1^{ère} instance. L'expertise a repris et le rapport définitif est attendu pour 2019.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2018	En euros
Travaux réalisés	4 015 804,47
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 266 530,54

Créations immobilisations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
235 rue du Jour se Lève	BOULOGNE-BILLANCOURT	Création réseau horizontal de chauffage ventilation climatisation	137 424,26
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	ASNIERES-SUR-SEINE	Travaux d'aménagements cafétéria, espaces co-working, aménagements terrasse et bulle extérieure	85 546,31
235 rue du Jour se Lève	BOULOGNE-BILLANCOURT	Création réseau horizontal de chauffage ventilation climatisation	79 083,36
5/6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Création descentes eaux usées et cabines sanitaires	19 958,00



Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Restructuration	132 700,29
172/174 rue de la République	PUTEAUX	Restructuration	119 353,44
45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	42 592,20

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Participation aux travaux d'aménagement de Stop & Work et ERG	184 860,57
770 avenue Alfred Sauvy	PEROLS	Remise en état du lot B au RDC	167 970,57
5/6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Rénovation des halls Est et Ouest - Aménagement du 4 ^e étage pour Région Île de France	73 264,80
1 rue des Tropiques	ECHIROLLES	Rénovation du 1 ^{er} étage	46 554,99
18 rue Grange Dame Rose	VELIZY-VILLACOUBLAY	Rénovation du RDC et du 1 ^{er} étage	40 464,37

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
27/29 rue Raffet	PARIS	Remplacement des Vélux	25 956,24
679 et 381 avenue de la République	LILLE	Audits et métrés	25 306,42
31 rue Gorge de Loup	LYON	Audits et métrés	19 645,91
18 rue Grange Dame Rose	VELIZY-VILLACOUBLAY	Solde travaux de rénovation	15 722,55
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Appels de fonds syndic étude rénovation RIE Parvis et groupe	11 555,06

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
26 à 32 rue Eugène Dupuis	CRETEIL	Réfection de deux auvents	3 867,36
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Projet signalétique (hall et parking)	3 547,67
Rue des 44 arpents	VILLABE	Réfection du marquage des emplacements de parkings	2 578,90

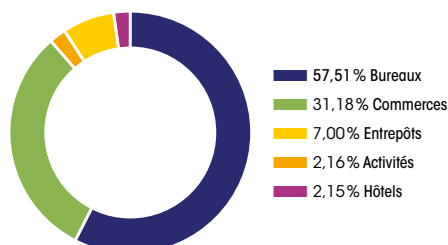
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Multimobilier 2 s'élève au 31 décembre 2018 à 861 120 495,24 euros, dont 638 928 910,58 euros d'actifs détenus en direct et 222 191 584,66 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 1,27% par rapport à l'exercice précédent.

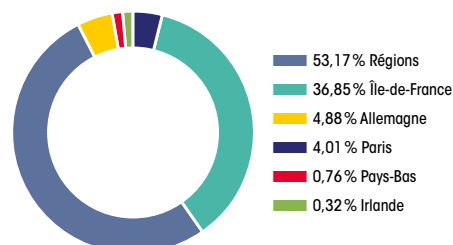
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Multimobilier 2 est de 260173 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2018



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	60 957 381,92	29 734 446,60				90 691 828,52	10,53%
Île-de-France	374 123 751,62	21 841 183,13	6 417 247,95	12 317 827,92	6 948 581,10	421 648 591,72	48,97%
Régions	165 543 282,16	98 917 884,88		6 070 004,16	11 156 220,41	281 687 391,61	32,71%
Allemagne	14 076 135,11	19 404 705,98			8 848 758,94	42 329 600,02	4,92%
Pays-Bas	13 104 000,00					13 104 000,00	1,52%
Irlande	11 659 083,37					11 659 083,37	1,35%
Total €	639 463 634,18	169 898 220,58	6 417 247,95	18 387 832,08	26 953 560,45	861 120 495,24	
Total 2017	624 607 257,33	161 414 383,93	6 332 136,72	18 283 905,71	16 930 199,31	827 567 883,00	
Total %	74,26%	19,73%	0,75%	2,13%	3,13%		100,00%

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

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2018

- 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 2018 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 31/12/2017), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2018.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00%	145,15
Dettes et engagements	18,77%	136,24
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 7,03 ans)	15,41%	111,84
- Dont emprunts court terme	1,27%	9,21
- Dont opérations immobilières en VEFA	2,09%	15,18

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

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

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

* Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/ méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DE DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 9 février 2018, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 12 juillet 2018, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne. Cette modification n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.





MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2019.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des 7 candidats au moins et des 15 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale annuelle de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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

PERSONNES PHYSIQUES

Serge BLANC - 68 ans ;

Détenant : 3 parts ;

Demeurant : 2, Allée de Marivel - 96, avenue de Paris - 78000 Versailles ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire, administrateur de la société Foncière d'Habitat et Humanisme.

Olivier BLICQ - 61 ans ;

Détenant : 8 parts ;

Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé. Membre sortant.

Jean-Luc BRONSART - 64 ans ;

Détenant : 12 parts ;

Demeurant : 10, avenue de la Forêt

44250 Saint-Brévin-les-Pins ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur et bailleur immobilier privé.

Michel CATTIN - 70 ans ;

Détenant : 60 parts ;

Demeurant : 1 rue du Chalet - « Le Souillot »
25270 Levier ;

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprises agricoles. Membre sortant.

Marcel CHASSAGNARD - 69 ans ;

Détenant : 50 parts ;

Demeurant : 1, rue Jules Simon

92100 Boulogne-Billancourt

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, gestion et conseil patrimonial.

Membre sortant.

Philippe Georges DESCHAMPS - 58 ans ;

Détenant : 50 parts ;

Demeurant : Les Suites du Lac de Serre Ponçon

- 1, Rue Pierre Chaumaure - 05200 Puy Sanières ;

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

Membre sortant.

Bertrand de GELOES - 71 ans ;

Détenant : 190 parts ;

Demeurant : 4 allée Prad Bihan - 56000 Vannes ;

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

Membre sortant.

François GOUBARD - 67 ans ;

Détenant : 10 parts ;

Demeurant : 129 boulevard Raspail - 75006 Paris ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'une société de gestion de patrimoine pour particuliers et stratégie d'entreprise ;

Secrétaire du conseil de surveillance.

Alain INGREMEAU - 64 ans ;

Détenant : 121 parts ;

Demeurant : 9 rue Hartley-Wintney

86310 Saint-Savin ;

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

Membre sortant.

Guy LACAZE - 67 ans ;

Détenant : 12 parts ;

Demeurant : 33, rue Orfila - 75020 Paris ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur au sein d'une société de gestion immobilière.

Membre sortant.

Ronan LAUDEN - 59 ans ;

Détenant : 38 parts ;

Demeurant : 5 Impasse de la Barrerie

53970 l'Huisserie ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur informatique au sein d'un groupe bancaire.

Jacques MORILLON - 54 ans ;

Détenant : 60 parts ;

Demeurant : 4, allée du Béarn - 91300 Massy ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, investisseur immobilier privé.

Jean-Luc PONS - 49 ans ;

Détenant : 8 parts ;

Demeurant : 286 boulevard Jules Ferry

84120 Pertuis ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable au sein du groupe Fiducial.

Membre sortant.

François RINCHEVAL - 53 ans ;

Détenant : 124 parts ;
Demeurant : 2, rue Georges Fessard - 28000 Chartres ;
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur patrimonial, dirigeant du Cabinet Pleyel.

Thierry SEHET - 63 ans ;

Détenant : 126 parts ;
Demeurant : 13, rue Taveau - 49400 Saumur ;
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseil en gestion patrimoniale, courtage financier.

Franco TELLARINI - 69 ans ;

Détenant : 571 parts ;
Demeurant : 702, route Nationale - 83310 Grimaud ;
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien chef d'entreprise, consultant en stratégie commerciale.
Membre sortant.

Christophe de TESSIERES - 49 ans ;

Détenant : 46 parts ;
Demeurant : 11 avenue Jean Bouin
92130 Issy-les-Moulineaux
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commandant de bord au sein du groupe Air France.

Damien VANHOUTE - 68 ans ;

Détenant : 164 parts ;
Demeurant : 12, rue Charles Seydoux
59360 Le Cateau Cambresis ;
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine.
Président du conseil de surveillance sortant.

Thierry VIAROUGE - 54 ans ;

Détenant : 66 parts ;
Demeurant : 45, Allée de la Cité Nouvelle
91210 Draveil ;
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre financier à la Banque Postale.

Max WATERLOT - 67 ans ;

Détenant : 246 parts ;
Demeurant : 32 rue du Collège
59700 Marcq-en-Barœul ;
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité, expert judiciaire.

Patrice WEISZER - 68 ans ;

Détenant : 37 parts ;
Demeurant : 42, rue Louis Ulbach - 92400 Courbevoie ;
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité.
Membre sortant.

PERSONNES MORALES**ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE**

Détenant : 59 448 parts ;
Siège social : 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen
67000 Strasbourg ;
Numéro d'immatriculation au RCS :
332 377 597 RCS Strasbourg ;
Activité : compagnie d'assurances.
Membre sortant.

SCI PERENNITE PIERRE

Détenant : 6 854 parts ;
Siège social : 128, boulevard Raspail
75006 Paris ;
Numéro d'immatriculation au RCS :
402 876 023 RCS Paris ;
Activité : compagnie d'assurances.
Membre sortant.

**SOCIETE CIVILE DES VALLEES DE LA MOSELLE,
DU RHIN ET DE LA SCARPE**

Détenant : 18 parts ;
Siège social : 9, rue des Mésange
57640 Argancy ;
Numéro d'immatriculation au RCS :
807 942 636 RCS Metz ;
Activité : SC d'investissement immobilier
patrimonial.



L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

L'immobilier est plus que jamais au cœur des problématiques liées au réchauffement climatique et à l'innovation technologique.

Au réchauffement climatique parce que gros consommateur d'énergie, il est responsable de plus de 20 % des rejets de gaz à effet de serre.

À l'innovation technologique parce que les nouveaux modes de vie boostés par le numérique impliquent le déploiement d'équipements lié aux NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication) et le développement de nouveaux services répondant aux besoins des occupants (conciergerie, fitness, crèche...).

La prise en compte de ces problématiques définissent « un nouvel immobilier » plus sobre en consommation d'énergie, plus décarboné par l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de la biodiversité, plus connecté avec le déploiement d'infrastructure de communication et surtout plus confortable pour ceux qui l'occupent avec l'intégration de la nature (soleil, végétation...) et le contrôle de la qualité sanitaire (air, eau, acoustique...).

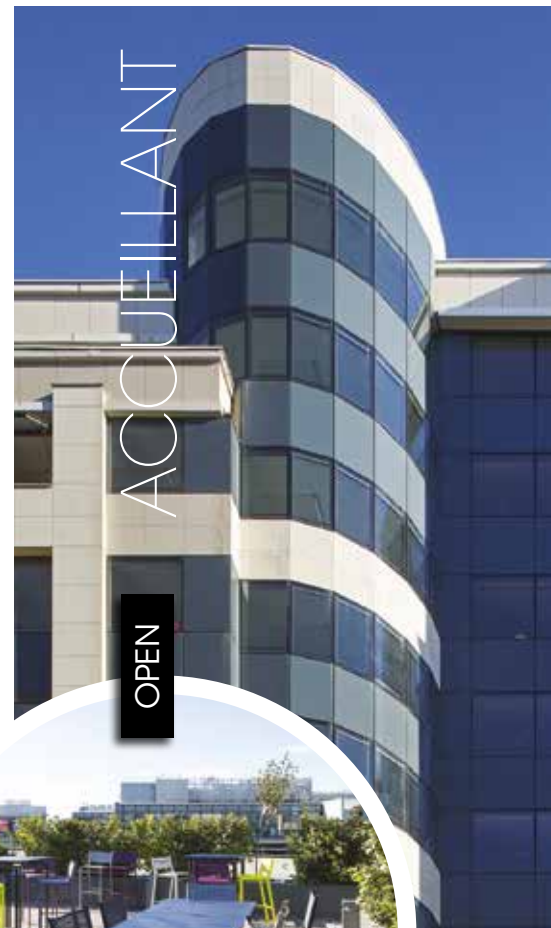
Nous vous présentons ici quelques exemples de ces « nouveaux immeubles » acquis récemment par La Française pour le compte des fonds dont elle assure la gestion.

OPEN

Un environnement de travail 100% dynamique à Issy-les-Moulineaux

VERTUEUX

- Certifications HQE rénovation « Excellent » et Exploitation « Excellent »
- Certification BREEAM in Use « Very good »
- Places de parking réservées au covoiturage (10), véhicules électriques (20 bornes) et vélos (20)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau



ENVIRONNEMENTAL



SOCIÉTAL



SOCIAL

ACCESSIBLE

- Gare RER C et arrêt tramway T2 en pied d'immeuble
- Future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (2025)

ACCUEILLANT

- Labélisation OZMOZ (confort - bien-être & santé)
- Conciergerie
- Restaurant Inter-Entreprises aménageable en espaces de travail
- Espace de conférence, espace lounge à chaque étage et terrasses aménagées



HUB



CHALEUREUX

HUB

Un environnement moderne, décloisonné, spacieux et stimulant à Levallois-Perret

VERTUEUX

- Certifications HQE Construction « Excellent » et BREEAM « Very Good »
- 2 locaux pour les vélos
- Système de régulation numérique assurant le chauffage et le rafraîchissement des locaux certifié EUROVENT (label de référence européen)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau

ACCESSIBLE

- Gare SNCF « Clichy Levallois » au pied de l'immeuble, reliant Saint-Lazare à La Défense et Nanterre Préfecture
- Proximité du centre-ville de Levallois-Perret avec ses commerces, restaurants et services municipaux
- Centre commercial So Ouest à 5 minutes à pied

CHALEUREUX

- Parvis paysager devant l'immeuble et patio végétalisé
- Gestion automatisée et individuelle de l'éclairage, de la ventilation et de la commande d'ouverture des protections solaires
- Restaurant Inter-Entreprises avec un espace de coworking et cafétéria avec service de snacking



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPM 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.

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.

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 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.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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.

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.

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.

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

bonne 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.

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 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions

exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion*.

* https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

<https://www.lfgrou.pe/clients>
(Rubrique **MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES**).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé

qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

: les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

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.



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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
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
2018	313 745 875,00	40 617 909,00	1 028 675	12 746	4 356 799,20	801,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	753,00	768,00	768,00	801,00	801,00
Distribution versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	40,08	38,40	37,74	36,84	34,44
- dont distribution de report à nouveau en %	7,49%		3,74%	2,55%	4,56%
- dont distribution de réserves de plus-values en %					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,32 %	5,00 %	4,76 %	4,60 %	4,30 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	4,54	4,66	3,48	4,07	2,59

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
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
2018	17 281	1,77%	1 mois		8 561,60

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	45,16	97,63	45,56	98,27	43,64	96,83	44,09	98,85	40,12	97,73
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,53	1,15	0,58	1,26	0,59	1,32	0,07	0,15	0,37	0,91
Produits divers	0,57	1,22	0,22	0,47	0,83	1,85	0,44	1,00	0,56	1,35
TOTAL DES REVENUS	46,26	100,00	46,36	100,00	45,06	100,00	44,60	100,00	41,05	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,23	9,15	3,94	8,50	4,03	8,95	3,90	8,74	3,39	8,25
Autres frais de gestion*	0,54	1,17	0,33	0,71	0,60	1,33	0,75	1,67	1,10	2,69
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,16	0,35	0,08	0,18	0,08	0,18	0,48	1,09	0,44	1,07
Charges immobilières non récupérées	2,58	5,58	1,71	3,69	2,15	4,78	2,53	5,67	2,70	6,57
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	7,52	16,25	6,06	13,08	6,86	15,23	7,66	17,17	7,62	18,57
AMORTISSEMENTS NETS										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,53	1,14	0,58	1,25	0,59	1,31	0,30	0,68	0,33	0,81
PROVISIONS										
- dotation provision pour grosses réparations	1,06	2,30	0,90	1,94	1,05	2,33	0,17	0,38	0,44	1,08
- dotation nette aux autres provisions**	0,06	0,14	0,28	0,61	0,23	0,52	0,57	1,27	(0,22)	(0,52)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,65	3,58	1,76	3,79	1,87	4,16	1,04	2,33	0,56	1,37
TOTAL DES CHARGES	9,17	19,83	7,82	16,87	8,74	19,39	8,69	19,50	8,19	19,94
RÉSULTAT	37,08	80,17	38,54	83,13	36,33	80,61	35,90	80,50	32,87	80,06
Variation du report à nouveau	(3,00)	(6,48)	0,14	0,30	(1,41)	(3,13)	(0,94)	(2,10)	(1,57)	(3,71)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	86,65	38,40	82,83	37,74	83,75	36,84	82,60	34,44	83,89
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,94	86,34	38,21	82,42	37,51	83,24	36,84	82,60	34,44	83,89

* 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 31/12/2017*	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	729 626 144,75	40 617 909,00	770 244 053,75
Cessions d'immeubles	50 210 966,38	17 155 552,79	67 366 519,17
Plus et moins-values sur cessions	(1 698 311,06)	(1 213 985,78)	(2 912 296,84)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(64 932 920,24)	(4 747 312,35)	(69 680 232,59)
Achats d'immeubles	(654 616 847,76)	(13 813 308,24)	(668 430 156,00)
Achats de parts de sociétés immobilières	(145 077 744,35)	(14 270 922,25)	(159 348 666,60)
Sommes restant à investir	(86 488 712,28)	23 727 933,17	(62 760 779,11)

* 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^{er} 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'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	41 789 047
Autres charges déductibles	8 225 174
Intérêts d'emprunts	996 993
Revenu net	32 566 880
Soit par part pleine jouissance	32,84
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 534 447

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*	33 099 807
Réintégration	802 902
Déduction (Plus-values nettes à long terme et revenus étrangers)	3 100 600
Résultat fiscal	30 802 109

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	33 099 807
Réintégration	802 902
Déduction	
Résultat fiscal	33 902 709

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1^{er} 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, 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 à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2019 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
712,76	666,75

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

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
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		1 045 913,19						1 045 913,19*
Fournisseurs d'immobilisations							1 810 347,65	1 810 347,65**
Total à payer		1 045 913,19					1 810 347,65	2 856 260,84
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		2 902 528,23						2 902 528,23
Fournisseurs d'immobilisations							26 464 382,90	26 464 382,90
TOTAL À PAYER		2 902 528,23					26 464 382,90	29 366 911,13

* 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



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie (modification de la limite relative à l'endettement et aux acquisitions payables à terme).

Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)

En effet, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital au lieu de 20% actuellement en vigueur. Ce nouveau seuil permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans la réalisation de sa politique d'investissement.

En conséquence, l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...] »

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

Il sera demandé à l'Autorité des marchés financiers, un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement.

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

La société de gestion.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 également noté que la société de gestion a décidé de modifier le délai de jouissance, et de le porter provisoirement au 1^{er} jour du quatrième mois qui suit la souscription, à compter du 9 février 2018.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Multimobilier 2 s'est élevée à 54 459 990 euros, dont 13 842 081 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 40 617 909 euros correspondant à la souscription de 50 709 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 298 279 630 euros en début d'année, était ainsi porté à 313 745 875 euros au 31 décembre 2018. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 823 968 675 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 huit arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs dont 38,2 % de surface vacante, pour un montant global net vendeur de 19 070 917 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2018, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 57 867 886,14 euros se ventilant comme suit :

- 28 760 302,22 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 29 107 583,92 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 17 151 924,80 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'élèvent respectivement à 90,90% et 92,60% au 31 décembre 2018.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégies pour l'année 2019 notamment, la poursuite et l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, ainsi que l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire et une utilisation renforcée des lignes et autres facultés de financement internes. Votre conseil adhère à ces objectifs, qui s'inscrivent dans le cadre du rajeunissement du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2018, à 797 196 412,32 euros, dont 158 267 501,74 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 839,08 euros.

COMPTE SOCIAUX

Notre réunion du 7 mars 2019, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2018. Les 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 2018 de 32 594 265,95 euros, correspondant à un résultat par part de 32,87 euros. Le dividende versé a été de 34,44 euros par part, soit une rentabilité de 4,30%, dont 1,57 euro par part prélevé sur le compte report à nouveau. Le conseil de surveillance souligne la baisse du résultat et de la distribution. Il sollicite la société de gestion pour la mise en place de mesures fortes visant à améliorer cette situation.

Pour 2019, les prévisions effectuées par la société de gestion laissent présager un rendement et une distribution en baisse.

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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement et d'acquisitions payables à terme de la SCPI à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital à tout moment, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie d'investissement.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

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





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 2018 - 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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 313 745 875,00 euros et un bénéfice net de 32 594 265,95 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 32 594 265,95 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 168 993,23 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 36 763 259,18 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 34 103 715,87 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 659 543,31 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018.

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 700 311 067,63 euros, soit 680,79 euros par part;
- valeur de réalisation : 736 120 444,40 euros, soit 715,60 euros par part;
- valeur de reconstitution : 863 142 926,78 euros, soit 839,08 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 audité « 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 2019.

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 2019.

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 2018.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2019.

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 2018 à 243 970,00 euros, soit 0,47 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement du cabinet Cushman & Wakefield en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de quinze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance.

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat des dix-sept membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Olivier BLICQ ;
- Monsieur Michel CATTIN ;
- Monsieur Marcel CHASSAGNARD ;
- Monsieur Daniel DALLEST ;
- Monsieur Philippe-Georges DESCHAMPS ;
- Monsieur Alain INGREMEAU ;
- Monsieur Bertrand de GELOES ;
- Monsieur François GOUBARD ;
- Monsieur Guy LACAZE ;
- Monsieur Jean-Luc PONS ;
- Monsieur Franco TELLARINI ;
- Monsieur Damien VANHOUTTE ;
- Monsieur Yves WEISS ;
- Monsieur Patrice WEISZER ;
- ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL NORD VIE ;
- SCI PERENNITE PIERRE ;
- DVH - OPTIS GESTION ;

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de 2021 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

PERSONNES PHYSIQUES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Serge BLANC		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Marcel CHASSAGNARD		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bertrand de GELOES		
François GOUBARD		
Alain INGREMEAU		
Guy LACAZE		
Ronan LAUDEN		
Jacques MORILLON		
Jean-Luc PONS		
François RINCHEVAL		
Thierry SEHET		
Franco TELLARINI		
Christophe de TESSIERES		
Damien VANHOUTTE		
Thierry VIAROUGE		
Max WATERLOT		
Patrice WEISZER		

PERSONNES MORALES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Assurances du Crédit Mutuel Vie		
SCI Pérennité Pierre		
Société Civile des Vallées de la Moselle, du Rhin et de la Scarpe		

DIXIÈME 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.





TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'article XVI des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l'« article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ancienne rédaction

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, 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, pour financer ses investissements.

[...] »

Nouvelle rédaction

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 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 limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

Nouvelle rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).»

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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





COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	603 304 899,49	638 928 910,58	605 407 828,15	631 794 246,60
Droits réels (Bail emphytéotique)	243 000,14		243 000,14	
Amortissements droits réels	(3 878,95)		(490,07)	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	581 833 328,30	613 653 947,68	563 319 695,25	591 010 481,15
Immobilisations en cours	21 232 450,00	25 274 962,90	41 845 622,83	40 783 765,45
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 439 335,12)	(172 804,58)	(1 025 183,95)	(172 804,58)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(1 266 530,54)		(852 379,37)	
Provisions pour risques et charges	(172 804,58)	(172 804,58)	(172 804,58)	(172 804,58)
Titres financiers contrôlés	159 348 666,60	158 267 501,74	145 077 744,35	140 840 103,93
Immobilisations financières contrôlées	159 348 666,60	158 267 501,74	145 077 744,35	140 840 103,93
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	761 214 230,97	797 023 607,74	749 460 388,55	772 461 545,95
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	81 396,68	81 396,68	85 131,78	85 131,78
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	81 396,68	81 396,68	85 131,78	85 131,78
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	15 738 420,59	15 738 420,59	18 217 837,68	18 217 837,68
Locataires et comptes rattachés	3 510 882,72	3 510 882,72	2 892 266,55	2 892 266,55
Provisions pour dépréciation des créances	(884 378,56)	(884 378,56)	(1 097 969,27)	(1 097 969,27)
Autres créances	13 111 916,43	13 111 916,43	16 423 540,40	16 423 540,40
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	682 723,15	682 723,15	7 954 812,93	7 954 812,93
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	682 723,15	682 723,15	7 954 812,93	7 954 812,93
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	16 502 540,42	16 502 540,42	26 257 782,39	26 257 782,39
Provisions pour risques actif et charges				
Dettes	(77 447 000,10)	(77 447 000,10)	(108 789 422,67)	(108 789 422,67)
Dettes financières	(54 566 579,97)	(54 566 579,97)	(59 617 305,34)	(59 617 305,34)
Dettes d'exploitation	(6 715 927,88)	(6 715 927,88)	(6 958 593,42)	(6 958 593,42)
Dettes diverses	(16 164 492,25)	(16 164 492,25)	(42 213 523,91)	(42 213 523,91)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(77 447 000,10)	(77 447 000,10)	(108 789 422,67)	(108 789 422,67)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	41 504,34	41 504,34	43 820,00	43 820,00
Produits constatés d'avance	(208,00)	(208,00)	(208,00)	(208,00)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	41 296,34	41 296,34	43 612,00	43 612,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	700 311 067,63		666 972 360,27	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		736 120 444,40		689 973 517,67

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018⁽¹⁾ (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	298 279 630,00		15 466 245,00	313 745 875,00
Capital souscrit	298 279 630,00		15 466 245,00	313 745 875,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	366 413 594,51		20 404 351,65	386 817 946,16
Prime d'émission	290 926 291,45		25 151 664,00	316 077 955,45
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(61 910 023,34)		(4 747 312,35)	(66 657 335,69)
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)
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(1 698 311,06)		(1 213 985,78)	(2 912 296,84)
Réserves				
Report à nouveau	4 800 661,53	(823 214,71)	191 546,41	4 168 993,23
Résultat de l'exercice	(823 214,71)	823 214,71	(1 509 449,92)	(1 509 449,92)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	31 584 985,48	(31 584 985,48)	32 594 265,95	32 594 265,95
Acomptes sur distribution	(32 408 200,19)	32 408 200,19	(34 103 715,87)	(34 103 715,87)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	666 972 360,27		33 338 707,36	700 311 067,63

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


COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	33 066 426,07	34 013 849,71
Charges facturées	9 000 190,38	9 358 995,49
Produits des participations contrôlées	6 722 981,35	4 768 740,13
Produits annexes	151 498,73	198 338,18
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	48 941 096,53	48 339 923,51
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 000 190,38	9 358 995,49
Travaux de gros entretiens	11 159,43	63 041,94
Charges d'entretien du patrimoine locatif	511 895,34	426 190,82
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	772 657,32	211 538,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	3 040 687,39	4 623 941,73
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	13 336 589,86	14 683 707,98
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	35 604 506,67	33 656 215,53
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 107 016,29	3 838 116,46
Reprises de provisions d'exploitation	332 587,18	67 729,44
Transfert de charges d'exploitation	5 018 244,70	11 556 034,02
Reprises de provisions pour créances douteuses	376 415,08	177 184,24
TOTAL I : Produits d'exploitation	6 834 263,25	15 639 064,16
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	3 358 873,53	3 427 278,86
Charges d'exploitation de la société	144 802,63	159 579,28
Diverses charges d'exploitation	4 831 568,58	9 347 036,79
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 436 923,16	4 104 653,16
Dotations aux provisions d'exploitation		106 956,68
Dépréciations des créances douteuses	162 824,37	573 386,39
TOTAL II : Charges d'exploitation	9 934 992,27	17 718 891,16
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(3 100 729,02)	(2 079 827,00)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	370 810,50	60 600,58
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	370 810,50	60 600,58
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	677 551,97	100 759,27
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	677 551,97	100 759,27
Résultat financier C = (I - II)	(306 741,47)	(40 158,69)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	399 834,09	192 425,95
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	399 834,09	192 425,95
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	2 604,32	143 670,31
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	2 604,32	143 670,31
Résultat exceptionnel D = (I - II)	397 229,77	48 755,64
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	32 594 265,95	31 584 985,48



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^{er} 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 MÉTHODE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds.

Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

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 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 renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. 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 2018 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 2018 des immeubles locatifs : 861 120 495,24 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'acquitter, 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 2018, pour un montant total de 468 557 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 243 970 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 224 587 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PREPONDÉRANCE 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 PREPONDÉRANCE 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 A 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 OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

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

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.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretiens s'élève à 1 266 530.54 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 ;
- dettes promoteurs.



TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	440 954 689,19	449 290 918,22	433 891 648,34	439 356 234,65
Locaux d'activité	6 204 963,54	6 417 247,95	6 203 421,20	6 332 136,72
Commerces	105 440 682,60	128 401 729,02	105 439 808,00	127 038 204,07
Entrepôts	17 784 817,85	18 387 832,08	17 784 817,85	18 283 905,71
Résidences gérées	11 687 296,31	11 156 220,41		
TOTAL	582 072 449,49	613 653 947,68	563 319 695,39	591 010 481,15
Immobilisations en cours				
Bureaux	14 685 650,00	18 326 381,80	34 357 532,76	33 392 228,32
Résidences gérées	6 546 800,00	6 948 581,10	7 730 600,00	7 391 537,13
TOTAL	21 232 450,00	25 274 962,90	42 088 132,76	40 783 765,45
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	159 348 666,60	158 267 501,74	145 077 744,35	140 840 103,93
TOTAL GÉNÉRAL	762 653 566,09	797 196 412,32	750 485 572,50	772 634 350,53

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2017	605 407 828,15
Solde droits réels au 31/12/2017	243 000,14
Solde droits réels au 31/12/2018	243 000,14
Amortissements droits réels au 31/12/2017	(490,07)
Amortissements droits réels	(3 388,88)
Solde Amortissements droits réels au 31/12/2018	(3 878,95)
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	563 319 695,25
Acquisitions	34 413 991,01
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	12 320,04
LEVALLOIS-PERRET - 62/70 rue de Villiers	14 245 653,74
DEAUVILLE - Presqu'île de la Touques	11 687 296,31
LEVALLOIS-PERRET - 9 rue Maryse Hilsz	8 468 720,92
Cessions	(17 151 673,84)
LILLE - 679 et 681 avenue de la République	(4 238 537,03)
COURBEVOIE - 49/51 rue Louis Blanc	(3 806 100,00)
SAINT-OUEN - 108 avenue Gabriel Peri	(2 341 763,71)
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 250 avenue des Grésillons	(1 847 453,42)
GUYANCOURT - 14 boulevard des Chênes	(1 784 720,64)
METZ - 2 rue Augustin Fresnel	(1 457 205,47)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 5 rue Castéja	(948 256,04)
BRON - 4 bis rue Maryse Bastié	(727 637,53)
Travaux de restructuration	295 520,53
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	132 700,29
PUTEAUX - 172/174 rue de la République	119 353,44
BOULOGNE-BILLANCOURT - 45 rue Abel Gance	42 592,20
BOURG-EN-BRESSE - 16 avenue de Marboz	874,60
Acquisitions d'immobilisations	332 070,27
Renouvellements de climatisations existantes	1 193 933,08
Sorties de climatisations (renouvellements)	(1 193 933,08)
Autres variations	(615 740,81)
Agencements, Aménagements, Installations 2018	725 364,89
Nouveaux agencements	555 990,41
Agencements, Aménagements et Installations en cours	1 252 594,32
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 023 224,42)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(59 995,42)
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018	514 101,00
Dotations de l'exercice	(326 517,99)
Reprises de l'exercice	840 618,99
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018	581 833 328,30



Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		41 845 622,83
Acquisitions de VEFA		3 102 400,00
TOULOUSE - ZAC Borderouge	3 102 400,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(14 220 522,83)
LEVALLOIS/PERRET - 62/70 rue de Villiers	(14 220 522,83)	
Régularisations suite changement méthodologie comptabilisation VEFA à l'avancement		(9 495 050,00)
NANTES - Euronantes Gare ZAC du Pré-Gauchet	(8 311 250,00)	
VILLENEUVE-LE-COMTE - Lieudit Les Cardinaux	(1 183 800,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		21 232 450,00
IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		603 304 899,49
TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2017		145 077 744,35
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		145 077 744,35
Acquisitions		17 270 922,25
SCI LF OPEN	8 490 000,00	
SCI LF GERMANY RETAIL	8 661 924,80	
SCI LF OFFENBACH	118 997,45	
Cessions		(3 000 000,00)
SCI LF ORLEANS	(3 000 000,00)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		159 348 666,60
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS AU 31/12/2018		159 348 666,60
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017		85 131,78
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017		85 131,78
Fonds de roulement versés aux syndicats		16 425,49
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(20 160,59)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018		81 396,68
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		81 396,68

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	31 013 174,98	44 672 179,08	7 643 150,00	339 495,08	18,01 %
LF MULTI BBQ	186 414	36 504 631,70	39 486 643,96	9 320 700,00	941 669,60	18,02 %
LF PRISME	145 456	30 856 248,86	48 832 858,66	7 272 800,00	817 955,95	18,01 %
LF PANSIDE	174 705	36 641 028,17	57 418 463,31	8 735 250,00	1 286 486,85	18,01 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	425 112	97 615 300,32	98 961 494,65	21 255 600,00	3 958 635,89	13,00 %
LF CITYSCOPE	1 861 500	175 652 965,29	169 501 014,18	37 230 000,00	(265 401,60)	18,00 %
LF BELLEVILLE	16 850	16 784 696,43	16 101 974,66	3 370 000,00	41 837,97	30,00 %
LF OFFENBACH	232 120	217 556 607,66	282 882 652,24	46 424 000,00	2 052 114,87	3,53 %
LF GERMANY RETAIL	99 788	94 416 637,40	91 235 349,22	19 957 600,00	916 516,86	14,61 %
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	42 741 069,68	45 293 615,06	9 741 200,00	(131 172,74)	0,01 %
LF NETHERLANDS OFFICE	48 450	45 118 774,75	49 069 242,43	9 690 000,00	(34 954,61)	20,00 %
LF IRELAND OFFICE	54 286	51 076 765,89	49 363 418,47	10 857 200,00	(563 526,76)	24,04 %
LF VOLUTO	157 980	37 144 656,84	37 939 343,97	7 899 000,00	1 263 884,70	25,00 %
LF ORLEANS	16 750	16 498 236,72	15 304 209,15	3 350 000,00	572 181,58	40,00 %
ALLGAU	71 300	71 981 507,00	66 027 438,55	7 131 800,00	703 489,00	10,00 %
LF OPEN	56 640	31 013 174,98	48 802 846,00	7 643 150,00	6 901,00	15,00 %

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)	Compte à compte 2018*	Dotation 2018 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)
Droits réels		490,07		3 388,88	3 878,95
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 364 022,76	(1 951 024,16)	1 436 923,16	1 849 921,76

* 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 31/12/2017 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2018 (euros)	Compte à compte 2018 (euros)	Dotations 2018 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		1 107 016,29		(1 107 016,29)	
TOTAL		1 107 016,29		(1 107 016,29)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotations 2018	Provisions utilisées ou reprises	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2018
Pour gros entretiens	852 379,37	772 657,32	332 587,18	25 918,97	1 266 530,54
Pour risques et charges	172 804,58				172 804,58
Pour créances douteuses	1 097 969,27	162 824,37	376 415,08		884 378,56
TOTAL	2 123 153,22	935 481,69	709 002,26	25 918,97	2 323 713,68

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2017	31 584 985,48
Report à nouveau 2017	4 800 661,53
TOTAL DISTRIBUABLE	36 385 647,01
Distribution 2017	32 408 200,19
Reconstitution du report à nouveau *	191 546,41
Report à nouveau après affectation du résultat	4 168 993,23

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer		Produits à recevoir	
Fournisseurs : factures non parvenues	738 942,63	Locataires : factures à établir	460 034,02
Locataires et comptes rattachés	28 597,89	Autres créances d'exploitation	2 156 705,80
Autres dettes d'exploitation	1 422 782,08	Intérêts courus à recevoir	74 082,48
Intérêts courus à payer	83 003,10	TOTAL	2 690 822,30
TOTAL	2 273 325,70		

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 954 363,00
Locataires : factures à établir	460 034,02
Locataires : créances douteuses	1 096 485,70
TOTAL	3 510 882,72



INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	2 330,52
Rompus	273,80
TOTAL	2 604,32

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Pénalités de retard Vefa Villeneuve Le Comte	370 840,00
Apurements comptes locataires	28 988,61
Rompus	5,48
TOTAL	399 834,09

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	2 334 908,31
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	27 287,52
Nantissements de parts sociales	68 077 682,27
Hypothèques	111 999 311,00
Dettes promoteurs hors bilan	
DOMAINE VILLAGES NATURE - Lieudit Les Cardinaux - 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	1 420 560,00
LE VENDÔME - Environantes gare ZAC du Pré Gauchet - 44000 NANTES	9 963 000,00
BORDEROUGE - ZAC Borderouge - 31400 TOULOUSE	6 952 275,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
Identity 2 - rue Paul Féval - 35000 RENNES	Bureaux	22/05/2018	29 831 143,00
16/40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	154 260 999,60

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
1 rue des Tropiques - 38130 ECHIROLLES	Bureaux	06/11/2018	1 254 720,00
3 rue des Tropiques - 38130 ECHIROLLES	Bureaux	06/11/2018	1 075 200,00
10/20 rue Marceline Leloup - 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	Bureaux	21/11/2018	45 000,00
5 rue Pascal - 69000 BRON	Bureaux	21/12/2018	963 039,00
13/17 Allée des Ginkgos - 69000 BRON	Bureaux	21/12/2018	2 348 009,00
139 rue de l'aviation - 8 rue Irène Joliot Curie - Bâtiment B8 - 69000 SAINT PRIEST	Bureaux	21/12/2018	2 422 448,00
16/40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	85 265 367,42



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 ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
ACTIVITÉS							
26 boulevard Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	01/01/2017	100,00%	3 210,93	2 289 734,89	1 542,34	2 291 277,23	2 289 734,89
Femto 34 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2017	100,00%	1 212,19	1 973 548,79		1 973 548,79	1 973 548,79
Le Giga 36/38 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2017	100,00%	1 193,00	1 940 137,52		1 940 137,52	1 940 137,52
TOTAL ACTIVITÉS			5 616,12	6 203 421,20	1 542,34	6 204 963,54	6 203 421,20
BUREAUX							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	30,00%	3 173,10	11 772 026,10	5 580,80	11 777 606,90	11 779 842,89
Nice Space 208 boulevard du Mercantour 06200 NICE	01/01/2017	35,00%	1 540,60	2 646 000,00		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	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	70 634,33	1 162 169,29	1 202 157,18
Elipsys 8/10 rue des 36 Ponts 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. 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2017	100,00%	1 157,45	1 560 744,99	2 480,00	1 563 224,99	1 562 104,99
Axis Park - Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	01/01/2017	100,00%	869,61	1 291 825,45		1 291 825,45	1 291 825,45
Axis Park - Bât. D4 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	09/02/2005	100,00%	851,28	1 115 802,00		1 115 802,00	1 115 802,00
Domaine de Pelus - Îlot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	01/01/2017	100,00%	1 113,19	1 344 005,41		1 344 005,41	1 344 005,41
Domaine de Pelus - Îlot D2 21 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	01/01/2017	100,00%	778,55	1 155 242,80		1 155 242,80	1 155 242,80
Latitudo 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	03/08/2012	100,00%	5 472,16	10 413 000,00	188 814,26	10 601 814,26	10 458 809,97
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
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	1 766 398,04
Cassiopée - Bât. C 3 rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES	01/01/2017	100,00%		1 167 678,79		1 167 678,79	1 167 678,79
Sud Galaxie - Bât. B 1 rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES	01/01/2017	100,00%		1 279 365,28	41 139,86	1 320 505,14	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	48 190,92	14 695 850,92	14 717 982,88
Europarc Chanterrie 10 10 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	18/03/2008	100,00%	1 198,01	2 066 141,00		2 066 141,91	2 066 141,91
Centre d'Affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 ST-HERBLAIN	19/07/2001	50,00%	1 892,64	2 241 000,55	3 395,66	2 244 396,21	2 245 232,24



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
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	6 781 999,00
Pôle Techno du Brabois - Bât. B8 18 Allée la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	12/10/1993	100,00%	997,86	1 057 843,73	1 600,00	1 059 443,73	1 059 443,73
World Trade Center - Tour A 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ	28/10/1993	100,00%					1 539 835,48
Le Buisson 679 et 681 avenue de la République 59000 LILLE	01/01/2017	100,00%					4 298 747,43
Eurasante 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	3 968,91	434 809,48	435 453,25
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	35 586,20	8 140 661,20	8 131 794,41
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	2 370 253,51
Cap 9 31 rue Gorgede Loup 69009 LYON	28/12/2017	50,00%	3 598,10	10 142 500,00		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%	5 216,96	22 401 960,83		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	17 092,60	2 371 935,60	2 354 843,00
Parc Saint-Exupéry 4 Bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	01/01/2017	100,00%					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
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	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	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 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/1993	25,00%	335,00	1 372 041,16	40 646,22	1 412 687,38	1 429 758,13
27/29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2017	63,16%	412,21	2 912 107,95	8 752,72	2 920 860,67	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	2 072 072,16
20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNE-LE-TEMPLE	26/07/2007	100,00%	53,85	150 843,00		150 843,00	150 843,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2017	75,00%	667,88	1 071 413,64	35 719,51	1 107 133,15	1 111 878,01
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-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	166 222,57	10 163 988,11	9 997 765,54
Titan - Parc Ariane 2 14 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	21/10/1994	100,00%					1 869 706,94
Les Conquérants 8/10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	20/05/1994	33,00%	1 187,96	1 911 710,68	45 657,85	1 957 368,53	1 940 959,32
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	10,00%	1 795,13	9 003 750,00	350 362,08	9 354 112,08	9 214 064,48
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	01/01/2017	10,00%	1 914,00	12 639 866,08		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	4 234 500,00
175/177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2017	100,00%	1 651,53	8 400 858,24	275 309,56	8 676 167,80	8 400 858,24
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2017	15,00%	932,62	4 944 000,00	42 592,20	4 986 592,20	4 944 000,00
Akoya 1 48/50 Route de la Reine - Bât. 1) 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00%	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	10 404 076,00
5 rue Castéja 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2017	100,00%					948 256,04
235 rue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/1994	100,00%	1 072,00	5 920 821,22	380 391,80	6 301 213,02	5 920 821,22
235 rue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	16/12/1994	100,00%	1 067,00	5 916 999,29	455 896,77	6 372 896,06	5 916 999,29
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/2011	28,00%	1 261,51	7 327 600,00	2 548,00	7 330 148,00	7 327 600,00
Le Kubik 9 Allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	30/09/1993	40,00%	1 557,60	3 892 844,10	1 471 762,75	5 364 606,85	5 379 429,80
15 rue Pasteur 9 rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	31/12/2018	55,00%	943,86	8 468 720,92		8 468 720,92	
Le Hub 4 Place du 8 Mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	14,00%	2 061,39	20 901 160,14	448,00	20 901 608,14	20 901 160,14
Le Shine 62/70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	45,00%	1 624,95	14 488 653,74	(3 878,95)	14 484 774,79	
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/01/2017	5,00%	431,38	2 594 000,00	140 714,28	2 734 714,28	2 602 013,99
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/2005	10,00%					3 901 227,53
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	7,50%	1 760,55	8 044 500,00	172 274,55	8 216 774,55	8 114 941,56
Bâtiment A 250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	23/02/1995	50,00%					2 026 782,09
Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	50,00%	1 787,20	9 668 897,50	34 243,08	9 703 140,58	9 668 897,50
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	32,00%	3 472,32	28 938 031,05	30 978,94	28 969 009,99	28 948 089,76



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	30,00%	1 578,99	7 135 758,16	1 071 821,76	8 207 579,92	8 088 226,48
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du P ^{at} Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	9,00%	2 189,16	11 243 200,00	151 811,00	11 395 011,00	11 279 656,11
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 Peri 93400 SAINT-OUEN	31/08/1995	100,00%					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	14 995 854,14
Tera et Alio 26 à 32 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2017	100,00%	2 429,83	3 884 603,78	22 698,47	3 907 302,25	3 914 293,76
Le Pico 46 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2017	100,00%	1 236,80	1 966 007,77		1 966 007,77	1 966 007,77
57 rue Auguste Perret 94000 CRETEIL	30/09/1993	100,00%	1 077,31	1 679 073,48	142 831,59	1 821 905,07	1 850 514,76
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2017	40,00%	1 795,92	5 216 000,00		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	8 621,48	12 907 689,08	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	75 697,28	10 323 363,93	10 251 363,00
TOTAL BUREAUX			117 856,23	433 026 979,87	6 368 585,96	440 954 689,19	433 891 648,34
COMMERCES							
16 Avde Marboz Bourg En Bresse 16 Avenue De Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2017	100,00%	3 823,00	4 355 460,13	252 131,50	4 609 213,16	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	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	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	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 Résistans 59550 LANDRECIES	01/01/2017	100,00%	3 043,00	4 280 833,09		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	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	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%	373,80	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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Paris Marcadet 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	5 225 004,76
16/18 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	01/01/2017	46,00%	90,50	364 251,88		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	7 417 585,71
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	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 VILLABE	02/03/2010	14,00%	1 116,40	1 134 575,82		1 134 575,82	1 134 575,82
34 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2017	100,00%	161,21	874 782,95		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 ASNIERES-SUR-SEINE	26/07/2007	100,00%	208,05	521 698,00	250,83	521 948,83	521 948,83
200 boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES	01/01/2017	100,00%	240,70	629 073,33		629 073,33	629 073,33
1 Place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDE	01/01/2017	100,00%	101,22	396 473,40		396 473,40	396 473,40
60 avenue Maréchal de Lattre 94410 SAINT-MAURICE	26/07/2007	100,00%	235,35	1 538 827,00		1 538 827,00	1 538 827,00
TOTAL COMMERCES			68 813,93	105 186 678,74	252 382,33	105 440 682,60	105 439 808,00
ENTREPOTS							
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	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	8 735 014,59
TOTAL ENTREPOTS			18 212,59	17 784 817,85		17 784 817,85	17 784 817,85
RÉSIDENCE GÉRÉE							
Presqu'île de la Touques 14800 DEAUVILLE	13/07/2018	80,00%	1 579,92	11 687 296,31		11 687 296,31	
TOTAL RÉSIDENCE GÉRÉE			1 579,92	11 687 296,31		11 687 296,31	
IMMOBILISATION EN COURS							
Zac Borderouge 31400 TOULOUSE	18/09/2018	50,00%		3 102 400,00		3 102 400,00	
Le Vendôme Euronantes Gare - Zac du Pré-Gauchet 44000 NANTES	08/12/2017	100,00%	6 978,00	11 583 250,00		11 583 250,00	19 894 500,00
Domaine Villages Nature Lieudit les Cardinaux 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	21/07/2017	100,00%	1 511,00	6 546 800,00		6 546 800,00	7 730 600,00
Le Shine 62/70 rue De Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	45,00%					14 463 032,76
TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			8 489,00	21 232 450,00		21 232 450,00	42 088 132,76
TOTAL GÉNÉRAL			220 567,79	596 682 388,96	6 622 510,53	603 304 899,49	605 407 828,15

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 ²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73/79 D - 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 972,21	61 590 258,87		61 590 258,87	61 701 459,66
TOTAL SCI GERMANY OFFICE 2			19 972,21	61 590 258,87		61 590 258,87	61 701 459,66
Charlemont Place Ireland 18/21 Charlemont Place IR - 000001 DUBLIN	18/09/2017	100,00%	3 432,51	50 128 893,60		50 128 893,60	49 281 950,80
TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE			3 432,51	50 128 893,60		50 128 893,60	49 281 950,80
Hollandia NL - 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00%	9 947,00	61 491 207,07		61 491 207,07	63 060 560,78
TOTAL SCI LF NETHERLANDS			9 947,00	61 491 207,07		61 491 207,07	63 060 560,78
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	180 918 559,66		180 918 559,66	184 240 223,22
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			20 590,40	180 918 559,66		180 918 559,66	184 240 223,22
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	65 540 748,04		65 540 748,04	66 922 072,83
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	65 540 748,04		65 540 748,04	66 922 072,83
Le Voluto 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00%	8 982,40	66 674 745,77		66 674 745,77	67 794 764,93
TOTAL SCI LF VOLUTO			8 982,40	66 674 745,77		66 674 745,77	67 794 764,93
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	172 031 951,11		172 031 951,11	174 834 279,15
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	172 031 951,11		172 031 951,11	174 834 279,15
l'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	105 791 762,00		105 791 762,00	
TOTAL SCI LF OPEN			9 381,00	105 791 762,00		105 791 762,00	
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	79 781 178,56		79 781 178,56	81 445 369,25
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	79 781 178,56		79 781 178,56	81 445 369,25
Le Prisme 146 Bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 359,00	66 098 876,29		66 098 876,29	67 473 641,51
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	66 098 876,29		66 098 876,29	67 473 641,51
Offenbach Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	19 076 194,53		19 076 194,53	19 570 594,84
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 918,12	41 643 237,63		41 643 237,63	42 191 754,34
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 669 455,27		34 669 455,27	35 494 029,85
Hamburg Santorkai 68 Am Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	21 312 087,76		21 312 087,76	21 702 990,02
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	17 063 436,45		17 063 436,45	17 494 636,07

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
2 Towers Berlin 2Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	70 948 596,80		70 948 596,80	72 210 888,02
Porticon DD - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	26 029 541,28		26 029 541,28	26 539 152,77
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	32 225 889,56		32 225 889,56	33 029 131,38
Porsche Mittler Pfad Porsche Mittler Pfad 13/15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	69 733 896,94		69 733 896,94	70 054 369,89
TOTAL SCI LF OFFENBACH			103 634,74	332 702 336,22		332 702 336,22	338 287 547,18

HÔTEL							
Project development holiday park Center Parcs Allgäu Phase 2 D - 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	25 000,00	89 632 238,00		89 632 238,00	31 031 168,00
TOTAL SCI LF ALLGAU			25 000,00	89 632 238,00		89 632 238,00	31 031 168,00

COMMERCES							
Essen Altendorfe Altendorfer Straße 220 D - 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00%	11 776,29	32 849 939,72		32 849 939,72	
weg 5 Bad Kreuznach Schwabenheimer Weg 5 D - 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00%	15 400,00	40 545 661,00		40 545 661,00	43 378 807,13
REAL BAMBERG Hallstadt Emil-Kemmer-Straße 2 D - 96103 Hallstadt	24/08/2018	100,00%	11 590,00	26 821 227,25		26 821 227,25	
Primavera D - 23552 LUBECK	15/11/2016	100,00%	5 997,07	35 635 868,02		35 635 868,02	36 286 816,36
Total SCI LF GERMANY RETAIL			44 763,36	135 852 695,99		135 852 695,99	79 665 623,49

Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	2 008 186,81		2 008 186,81	2 086 991,49
Buffalo 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 750 007,34		1 750 007,34	1 824 393,32
Buffalo 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 897 857,44		1 897 857,44	1 978 527,96
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRETAGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 329 373,31		2 329 373,31	2 428 385,88
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 701 870,46		1 701 870,46	1 774 210,02
Buffalo Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 708 619,15		2 708 619,15	2 814 910,45
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 817 914,54		1 817 914,54	1 895 187,03
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 351 450,62		2 351 450,62	2 443 725,95
Buffalo Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 856 596,97		1 856 596,97	1 935 513,67
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 623 647,26		1 623 647,26	1 692 662,18



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 792 987,08		1 792 987,08	1 869 199,96
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 177 645,99		2 177 645,99	2 263 100,90
Buffalo 180 Route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 791 267,93		1 791 267,93	1 867 407,73
Buffalo 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 238 930,87		3 238 930,87	3 355 525,19
Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 277 022,43		2 277 022,43	2 371 537,93
Buffalo 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 645 679,74		2 645 679,74	2 728 120,33
Buffalo Rue de la Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 213 800,17		1 213 800,17	1 264 186,03
Buffalo 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 976 286,66		1 976 286,66	2 039 992,41
Buffalo Centre Commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 755 679,00		2 755 679,00	2 854 943,13
Buffalo 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 167 965,48		2 167 965,48	2 260 357,00
Buffalo Rue du 8 Mai 1945 78711 MANTES LA VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 294 417,87		3 294 417,87	3 411 296,25
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 281 463,59		3 281 463,59	3 454 581,72
Buffalo 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 189 894,41		3 189 894,41	3 315 264,49
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 ST AMAND LES EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 613 010,69		1 613 010,69	1 680 859,07
Buffalo 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 583 321,13		2 583 321,13	2 667 984,29
Buffalo 19/21 avenue de la Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 938 448,35		1 938 448,35	2 004 070,51
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 644 181,70		1 644 181,70	1 708 804,56
Buffalo 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 481 014,85		2 481 014,85	2 558 324,63
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	62 108 541,84		62 108 541,84	64 550 064,08
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00%	4 499,90	15 050 000,00		15 050 000,00	12 450 000,00
TOTAL SCI LF BELLEVILLE			4 499,90	15 050 000,00		15 050 000,00	12 450 000,00
Rue des Halles 45000 ORLEANS	29/06/2017	100,00%	4 074,33	16 074 027,57		16 074 027,57	16 402 490,76
TOTALSCI LF ORLEANS			4 074,33	16 074 027,57		16 074 027,57	16 402 490,76
TOTAL GÉNÉRAL			336 343,15	1 561 468 020,59		1 561 468 020,59	1 359 141 215,64

* La méthode retenue pour la comptabilisation des SCI en VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2018.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Multimmobilier 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multimmobilier 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 civile de placement immobilier 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^{er} janvier 2018 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 la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA).

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 leur valeur vénale. 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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit Code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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.

Paris-La Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

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 2018.



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 taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10% pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 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 € 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 suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2018 :

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.	
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"> • 7,5% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10% à 15% du montant de la relocation. 	57 907,18
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • Pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	

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 2018 s'élève à 3 358 873,53 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 4 356 799,20 euros HT au titre de l'exercice 2018.

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 2018 s'élève à 238 386,46 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2018 s'élève à 181 165 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.

Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2018.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com