

**SCPI**  
**MULTIMMOBILIER 2**

RAPPORT  
ANNUEL  
2019



**LA FRANÇAISE**



# MULTIMMOBILIER 2

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE  
DU 23 JUIN 2020

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	8
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	26
7	Rapport du conseil de surveillance	28
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	30
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	32
10	Comptes annuels	34
11	Annexe	37
12	Tableau de composition du patrimoine	44
13	Rapports du commissaire aux comptes	54



# CONJONCTURE

## Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

## CONTEXTE ECONOMIQUE GENERAL DE L'ANNEE 2019

### La robustesse de la demande inférieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3% après 1,7% en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2% en 2019 après 0,9% en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4<sup>e</sup> trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1% en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains états phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)<sup>1</sup> en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

<sup>1</sup> Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.

## MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

### L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée

remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCV ont concentré 24% de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19% en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44% sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14% sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Île-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparait de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2<sup>e</sup> semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0% en bureaux et 4,0% en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12% fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.



## MARCHE DES BUREAUX - ÎLE-DE-FRANCE

**Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.**

Avec 640 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés au 4<sup>e</sup> trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m<sup>2</sup> en 2019, soit une baisse de 10% en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2% de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles, soit une baisse de 8% en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7%, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. A l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20% des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m<sup>2</sup>. Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précommercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA<sup>1</sup>, qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m<sup>2</sup>/an et des projections à 900€/m<sup>2</sup>/an au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

<sup>1</sup> Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

## MARCHE DES BUREAUX - RÉGIONS

**Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.**

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Île-de-France est de plus en plus perçue par ses habitants comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur

ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m<sup>2</sup>. Lille tutoie celui des 300 000 m<sup>2</sup> et Bordeaux celui des 200 000 m<sup>2</sup>.

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4% à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précommercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Île-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui ont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



### MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m <sup>2</sup>	2,3 millions de m <sup>2</sup>	-10%
Taux de vacance	5,10%	4,70%	-
Loyer moyen neuf Paris QCA <sup>1</sup>	712€/m <sup>2</sup> /an	734€/m <sup>2</sup> /an	+3%

<sup>1</sup> Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

### MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+ 25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+ 9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds € HD	+ 14%

### Taux de Rendement Prime

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	> 3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	- 30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+ 50 pbs

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Française REIM.



## COMMERCE

### **Le commerce qui souffre c'est celui qui reste immobile.**

Après un début d'année difficile, le rebond des performances du commerce a été soutenu par l'effet des mesures de pouvoir d'achat prises après le mouvement des gilets jaunes et la création de 800 000 emplois en trois ans par l'économie française. Les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se multiplient. En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand seules 43 ouvertures avaient été recensées en 2018. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. À l'inverse, quelques grandes chaînes de fast-fashion ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères.

Du côté des centres commerciaux, 2019 a vu un tournant dans l'évolution de leur fréquentation et de leur chiffre d'affaires. L'ensemble de l'année ressortira en positif. Si les taux de croissance restent faibles, l'année marque la meilleure performance depuis 10 ans. Ce retournement semble la conséquence de la modernisation des sites que la plupart des opérateurs ont engagé et de l'importance de la refonte de l'offre. Les enseignes d'habillement et de chaussures globalement en crise à l'exception de quelques mastodontes ont été remplacées par des espaces de restauration et de loisirs ou de divertissement.

Les retail parks continuent à montrer une belle activité avec un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup> inaugurés en 2019 dont 420 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces. Ce volume d'ouverture en hausse de 29% par rapport à l'année précédente illustre la capacité de renouvellement de cette typologie d'actifs qui offrent désormais une plus grande diversité des tailles de cellules d'enseignes avec un aspect visuel se rapprochant des centres commerciaux à ciel ouvert ou à une promenade en rues commerçantes.

En investissement, 2019 marque le retour des grands institutionnels sur le marché des commerces et notamment des centres commerciaux. La correction des prix qu'ont subi les actifs commerces renforce l'attractivité de certains actifs qui présentent des fondamentaux solides. Si les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire ont vu leur volume augmenter, portés par plusieurs opérations supérieures à 100 millions d'euros, les pieds d'immeubles ont été les principaux bénéficiaires du regain d'intérêt pour cette classe d'actifs avec un volume d'investissement de près de 3 milliards d'euros.

## LOGISTIQUE

### **Un marché vigoureux en quête de formats immobiliers efficient pour pénétrer le cœur des villes.**

La demande placée en 2019 laisse apparaître à l'échelle nationale un bon cru et un marché locatif résilient. Malgré un volume en retrait par rapport à 2018, la demande placée atteint pour la quatrième année consécutive un niveau supérieur à 3,5 millions de m<sup>2</sup>. Les besoins exprimés demeurent vifs, largement soutenus par la demande en e-commerce et l'appétit des utilisateurs pour les surfaces XXL.

Face à une tension du marché toujours plus forte sur la dorsale, les utilisateurs n'hésitent plus à s'implanter sur de nouvelles localisations et notamment sur l'arc Atlantique. L'Île-de-France fait face à une baisse de 17% du volume de transactions par rapport à 2018. En régions, la bonne tenue des marchés a été portée par des opérations de grande taille et un dynamisme des enseignes de la grande distribution et du commerce spécialisé. La différence avec 2018 se fait principalement sur le nombre de transactions, en raison d'un temps de transformation structurel notamment des nouvelles négociations de grande taille en cours qui devraient nourrir les volumes de 2020.

Le manque d'offres immédiates dans une grande partie du parc existant, parallèlement au développement limité, imputable à la contrainte de disponibilités foncières, a freiné le placement d'une demande pourtant vigoureuse. 2020 laisse entrevoir une détente sur certains secteurs, qui offriront plus de solutions aux utilisateurs. Les loyers prime ont progressé dans l'ensemble des grandes métropoles en 2019 et dépassent les 50€/m<sup>2</sup>/an en Rhône-Alpes et dans le Grand Est. En Île-de-France ils s'échelonnent entre 49€/m<sup>2</sup>/an et 67€/m<sup>2</sup>.

## EUROPE

### **Un niveau d'investissement record porté par une demande locative solide et une situation de sous-offre qui semble durablement installée dans de nombreux marchés.**

Avec plus de 100 milliards d'euros investis au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier tertiaire en Europe atteint 267 milliards en 2019, un volume relativement stable sur un an (-1%). Cette performance est d'autant plus remarquable que le plus gros marché historique européen, le Royaume-Uni, est freiné pour la seconde année consécutive par les incertitudes liées au Brexit. Les Pays-Bas accusent également une baisse, mais les hausses respectives de +8% et +11% des deux autres grands marchés européens, l'Allemagne et la France, consolident les volumes investis en 2019 à des niveaux records. Le secteur des bureaux reste le plus prisé des investisseurs en Europe. Le secteur du commerce confirme sa baisse entamée en 2016 et la grande prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe de commerces encore peu lisible sur certains



marchés. Le secteur de la logistique après une forte poussée en 2017 semble avoir atteint un rythme de croisière autour de 35 milliards d'euros.

La forte demande des investisseurs a entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement prime et le nombre de grandes villes européennes affichant des taux de rendements bureaux inférieurs à 3% se multiplient : Paris, Berlin, Hambourg, Munich. Dans ce contexte de compression généralisée des taux, Londres fait figure d'exception avec des taux de rendement prime à 3,75%. La stabilité des taux londoniens permet à la capitale anglaise d'offrir un rendement additionnel attractif.

Le marché locatif de bureaux est resté solide en 2019 en Europe avec une demande placée globalement stable d'une année sur l'autre. Ce résultat global cache des performances diverses, avec d'un côté, des marchés montrant un ralentissement certain, et de l'autre, des marchés qui continuent à enchaîner des records. Berlin atteint un nouveau sommet, porté par la demande des entreprises de la nouvelle technologie et la multiplication des installations de start-up. Pour la première fois de son histoire, la capitale allemande affiche une demande placée supérieure à un million de m<sup>2</sup>, en dépit d'une situation de sous offre avérée. Bruxelles, Milan, Madrid et Luxembourg affichent également des hausses sur un an de 5% à 45%. Bien qu'en baisse, notamment en raison d'un manque d'offres, les demandes placées de Paris, Lisbonne ou Dublin sont restées élevées, à des niveaux conformes ou supérieurs à leur moyenne long terme. Dans un contexte politique incertain, Londres résiste en dépit d'un recul de sa demande placée à rapporter à une année 2018 exceptionnelle.

L'offre de bureau en Europe reste modeste et pousse la vacance à des niveaux historiquement bas dans de nombreux marchés, en particulier dans les localisations centrales. Les taux de vacance les plus faibles sont atteints en Allemagne où Berlin, Cologne, Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 3%. L'offre peine à se renouveler. La majorité des métropoles européennes affichent un volume d'offre en construction inférieur à 5% du parc de bureaux, malgré une demande soutenue. Paris, Luxembourg et Dublin présentent une situation plus détendue avec une offre neuve qui devrait permettre de fluidifier le marché en proposant des immeubles répondant aux nouveaux usages et aux exigences d'efficacité des utilisateurs.

La combinaison d'une demande robuste et d'un recul continu de l'offre depuis plusieurs années exerce une pression haussière sur les loyers. En 2019, toutes les grandes villes européennes ont affiché des loyers prime stables ou en progression. Les villes allemandes ont, une nouvelle fois, affiché les hausses les plus importantes. L'évolution des loyers dans les secteurs périphériques est plus contrastée, notamment dans les localisations où le stock de seconde main peine à s'écouler.







# 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 SOCIAL EFFECTIF  
AU 31/12/2019**  
325 775 685 euros

**CAPITAL PLAFOND  
STATUTAIRE**  
450 000 050 euros

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

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

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

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président  
Pascale AUCLAIR  
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

### Commissaires 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  
Philippe Georges DESCHAMPS  
Bertrand de GELOES  
Alain INGREMEAU  
Guy LACAZE  
Jacques-Philippe MORILLON  
Jean-Luc PONS  
François RINCHEVAL  
Franco TELLARINI  
Christophe de TESSIERES  
Patrice WEISZER  
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie  
SCI Pérennité Pierre

### Fin de mandat :

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

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

### Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

## 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 de l'exercice clos au 31 décembre 2021.







# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM\* 2019  
**4,21 %**

Prix de souscription  
**801 €**

Collecte brute 2019  
**49,3 M€**

Investissements AEM  
**47,5 M€**

Cessions  
**31,5 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 31/12/2019 :

- en direct **90**
- via SCI **62**

Surface en exploitation **244 614 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation financier annuel **90,10 %**

En 2019, la collecte nette de Multimobilier 2 s'élève à 31,6 millions d'euros. Ces ressources nouvelles ont contribué au financement des 4 acquisitions réalisées dans l'année pour 47,5 millions d'euros dont un nouvel immeuble à Amsterdam aux Pays-Bas.

La SCPI a parallèlement intensifié sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques avec 20 immeubles cédés pour 31,5 millions d'euros, auquel s'ajoute la vente du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 3,2 millions d'euros, dans le cadre d'une restructuration/extension. Ces cessions ont permis de résorber plus de 3 500 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes.

L'activité locative, qui a dégagé un solde positif de 2 000 m<sup>2</sup>, a été également soutenue cette année avec d'importantes prises à bail :

- plus de 7 000 m<sup>2</sup>, soit la totalité du Vendôme à Nantes (44) ;
- près de 5 700 m<sup>2</sup> dans Identity 2 à Rennes (35) ;
- plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans le Confluent à Maisons-Alfort (94) - Quote-Part 25%,

Le taux d'occupation physique est ainsi resté stable à un niveau satisfaisant au 31/12/2019 à 93,1% (vs 92,7% au 31/12/2018).

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année a cependant corrigé légèrement à la baisse à 90,1% (vs 90,9% sur 2018) compte tenu notamment de l'impact de la libération des 2/3 des surfaces du Carré Feydeau à Paris 2<sup>e</sup>.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,50% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,17% par rapport à 2018 qui ressort à 723,98 euros.

Les mesures d'accompagnement consenties pour les prises à bail des nouveaux locataires et les renouvellements de baux ont pesé sur les recettes de la SCPI, limitant la distribution de l'exercice 2019 à 33,72 euros. Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, nécessitaient d'ajuster la distribution en début d'année avec un acompte trimestriel par part de 8,01 euros, soit un taux de distribution de 4,00%. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

En 2020, Multimobilier 2 a pour objectif, d'une part, de concrétiser un plan d'investissements et d'arbitrages largement sécurisés dès le 1<sup>er</sup> trimestre et, d'autre part, de redresser le taux d'occupation financier avec le remplissage notamment du Shine à Levallois (92). Sur la 2<sup>e</sup> partie de l'année, la livraison des locaux rénovés du Carré Feydeau devrait générer une forte revalorisation locative.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	325 775 685,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2019 (DVM)**	4,21 %
Nombre de parts	1 068 117	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019***	0,00 %
Capitalisation	855 561 717,00 €		
Nombre d'associés	12 864		
Valeur de réalisation	723,98 €	<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
Prix de souscription	801,00 €	5 ans	4,43 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	736,92 €	10 ans	4,93 %
Distribution de l'exercice 2019 *	33,72 €	15 ans	6,60 %

\* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> 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)

	2019	2018
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	55 718 685,53	56 546 004,37
dont loyers	31 156 393,89	33 066 426,07
Total des charges	23 307 627,80	23 951 738,42
Résultat	32 411 057,73	32 594 265,95
Dividende	34 714 554,54	34 103 715,87
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	325 775 685,00	313 745 875,00
Total des capitaux propres	728 597 402,86	700 311 067,63
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	781 769 861,89	762 653 566,09

	Global 2019	Par part 2019
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	32 411 057,73	31,48*
Distribution	34 714 554,54	33,72*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	904 672 902,84	846,98
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	825 197 141,21	772,57
Valeur comptable	728 597 402,86	682,13
Valeur de réalisation	773 290 278,93	723,98
Valeur de reconstitution	905 672 366,18	847,91

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	781 769 861,89
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(53 172 459,03)
<b>Valeur comptable</b>	<b>728 597 402,86</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>682,13</b>

## VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	825 197 141,21
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(51 906 862,28)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>773 290 278,93</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>723,98</b>

## VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	773 290 278,93
Frais d'acquisition des immeubles	59 661 753,31
Commission de souscription	72 720 333,95
<b>Valeur de reconstitution *</b>	<b>905 672 366,18</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>847,91</b>

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	39 442	3,69%
Parts retirées avec contrepartie	22 081	2,07%
Parts cédées de gré à gré	881	0,08%
Parts transférées par succession et/ou donation	7 668	0,72%
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-	-

La collecte de l'exercice atteint 49,3 millions d'euros dont 17,7 millions ont assuré la contrepartie au retrait de 22 081 parts dans un marché des parts totalement fluide. Les nouvelles ressources disponibles pour investissement ressortent à 31,6 millions d'euros (cf. ci-après) et portent la capitalisation de Multimobilier 2 à plus de 855 millions d'euros.



# PATRIMOINE IMMOBILIER



## LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Multimobilier 2 a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de 47,5 millions d'euros HT AEM\* :

- 32,6 millions d'euros pour 2 acquisitions en direct ;
- 14,9 millions d'euros pour 2 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

#### 92400 COURBEVOIE

##### Le Watt (ex City Défense) 16-32 rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire à proximité du parvis de La Défense, cet immeuble construit en 1985 et qui jouxte Ampère E+, fait l'objet d'une restructuration lourde et d'une extension dans le cadre d'une VEFA avec Sogeprom. Il développera une surface utile de bureaux de 12 024 m<sup>2</sup>, disposera d'un Restaurant Inter Entreprises et de 132 places de parking en sous-sol. L'ensemble vise les certifications HQE NC 2016 Excellent, BREEAM Excellent et Well Core & Shell Gold. La livraison est prévue pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2021. Cet actif a été acquis pour 128,7 M€ AEM\*.

Surface : 12 024 m<sup>2</sup>

Investissement de la SCPI : 6 433 577 €

QP SCPI (1) : 5%

Signature : 21/02/2019

### BUREAU



#### 35000 RENNES

##### Identity 2 5A à 5E rue de Châtillon

Bénéficiant d'une très bonne situation et visibilité au pied de la gare TGV de Rennes, cet immeuble de bureaux certifié HQE, d'une surface totale de 7 886 m<sup>2</sup> dont 196 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée et 70 emplacements de stationnement a été livré en octobre dernier. À la livraison, il était loué à 72% à 2 locataires (Biocoop et Solendi Expansion). Cet actif a été acquis pour 26,2 M€ AEM\*.

SURFACE : 7 886 M<sup>2</sup>

INVESTISSEMENT DE LA SCPI : 26 185 787 €

QP SCPI (1) : 100%

SIGNATURE : 31/10/2019

### BUREAU



### INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

#### 92400 COURBEVOIE

##### Ampère E+ (tranche 3) 34-40 rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Il développe une surface utile de 14 215 m<sup>2</sup> de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation, WEEL Platinum (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 100%. La présente acquisition porte sur 60% des parts de la SCI propriétaire, désormais entièrement détenue par des SCPI du groupe La Française. Cette tranche 3 a été acquise pour 99,6 M€ AEM\*.

Surface : 8 529 m<sup>2</sup> (tranche 3)

Apport en capital de votre SCPI : 9 751 586 €

Au 31/12/2019, la SCPI Multimobilier 2 détient 6% de la SCI LF Energie +

Signature : 24/12/2019

### BUREAU



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

## INVESTISSEMENTS VIA SCI EN EUROPE

### AMSTERDAM – PAYS-BAS

#### Baxter Building Muiderstraat 1-9

Situé dans le centre d'Amsterdam, à 300 mètres du métro Waterlooplein, cet immeuble développe 2 731 m<sup>2</sup> de bureaux. Il a fait l'objet d'une rénovation complète par le cabinet TANK Architects entre 2012 et 2013. Intégralement loué à Pinnacle Offices BV pour une durée ferme résiduelle de 4 ans. Cet actif a été acquis pour 24,8 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 26%.

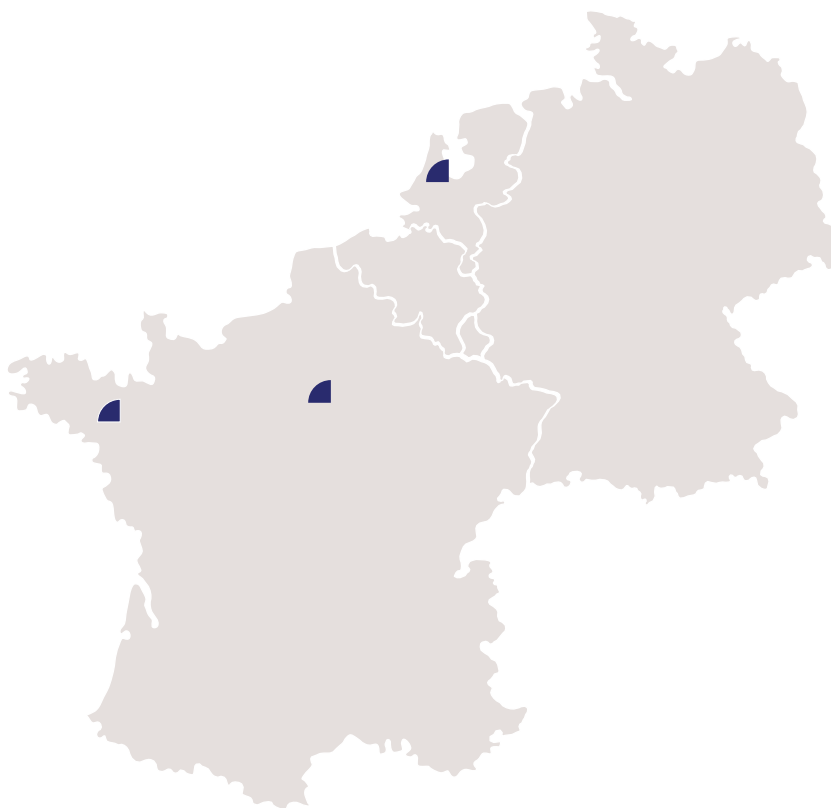
Surface : 2 731 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 3 701 310 €

SCI : LF Netherland Office

Au 31/12/2019, la SCPI Multimobilier 2 détient 20% de la SCI LF Netherland Office

Signature : 28/06/2019



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



La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition en décembre 2019 de l'immeuble Baxter Building situé à Amsterdam, a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face.

Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM (OPCI ECO 3) a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts, de la façon suivante :

**Valorisation** : Deux experts indépendants et reconnus sur le marché ont été mandatés afin d'évaluer la valeur de l'actif :

- l'expert immobilier du fonds vendeur l'OPCI ECO 3 et des fonds acquéreur les SCPI Multimobilier 2, Épargne Foncière et LF Europimmo (expert identique sur les 4 fonds) ;
- et un expert tiers spécifiquement nommé dans le cadre de cette opération de Face à Face, chargé d'effectuer une valorisation indépendante de l'expert des 4 fonds.

Par ailleurs, la valorisation retenue a été confirmée par 2 avis de valeur complémentaires et demandés spécifiquement pour l'opération.



# PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Multimmobilier 2 a réalisé un plan d'arbitrages de 20 actifs pour un montant total de près de 31,5 M€ auquel s'ajoute l'arbitrage du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 3,2 M€, dans le cadre d'une restructuration/extension.

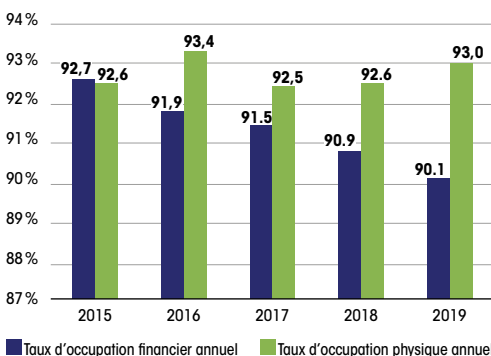
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI * (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI *	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2018 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2018 (euros)	Prix de cession brut (euros)
31/01/19	1 rue des Tropiques Sud Galaxie Bât B 38130 ÉCHIROLLES	BUR	100	938	226	02/12/99	1 320 505	1 209 441	1 254 720
31/01/19	3 rue des Tropiques 38130 ÉCHIROLLES	BUR	100	846	375	29/12/99	1 167 679	1 137 066	1 075 200
25/03/19	Europarc du Chêne 5 rue Pascal 69500 BRON	BUR	100	773	65	04/07/95	873 045	992 288	963 039
25/03/19	Activillage 13-17 allée des Ginkos 69500 BRON	BUR	100	2 039	232	03/08/99	2 371 936	2 419 323	2 348 009
25/03/19	Europarc des Perches - Bât B8 139 rue de l'aviation 69800 SAINT-PRIEST	BUR	100	1 608	-	26/06/01	2 276 917	2 496 023	2 422 448
22/05/19	10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	BUR	100	54	54	26/07/07	150 843	45 324	45 000
28/06/19	Les Conquérants 8-10 avenue des Tropiques 91940 LES-ULIS	BUR	33	1 188	248	20/05/94	1 957 369	1 121 207	1 244 100
28/06/19	16/18 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	COM	46	91	-	26/07/07	364 252	360 512	378 035
16/10/19	Pôle technologique du Brabois 18 avenue de la Forêt de la Reine 54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY	BUR	100	998	590	12/10/93	1 059 444	699 346	666 000
15/11/19	34 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	COM	100	161	-	26/07/07	874 783	1 059 444	1 051 772
13/12/19	Parc d'activité des Bordes 12 rue Henri Dunant 91070 BONDOUFLE	ENT	100	5 177	-	17/07/07	3 385 766	3 324 420	3 950 000
19/12/19	Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	24	352	352	29/02/08	582 021	476 615	552 000
19/12/19	Quartier Pilaterie Bât1 16 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	24	786	-	29/02/08	1 516 402	1 127 561	1 344 000
19/12/19	Quartier Pilaterie Bât 2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	24	224	200	29/02/08	434 809	319 980	384 000
20/12/19	Parc du Golf Bât 1 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	1 012	-	20/06/94	1 162 169	1 253 807	1 350 000
23/12/19	Pico 46 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	BUR	100	1 233	-	24/03/04	1 966 008	2 115 445	2 297 177
23/12/19	Giga 36-38 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	BUR	100	1 230	-	10/08/04	1 940 138	1 942 223	2 109 073
23/12/19	Femto 34 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	BUR	100	1 232	-	27/10/04	1 973 549	2 086 590	2 265 843
23/12/19	Tera et Alto 26 à 32 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	BUR	100	2 468	1 235	16/08/05	3 907 302	4 203 456	4 564 561
23/12/19	69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	COM	100	270	-	26/07/07	1 174 895	1 391 215	1 230 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>22 679</b>	<b>3 577</b>		<b>30 459 831</b>	<b>29 781 285</b>	<b>31 494 977</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

### TAUX D'OCCUPATION

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



Le Watt à Courbevoie



Identity 2 à Rennes

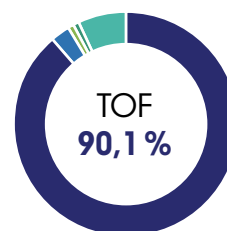


Baxter Building à Amsterdam – Pays-Bas



Ampère E+ à Courbevoie

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2019



LOCAUX OCCUPÉS	
90,1 %	Taux d'Occupation Financier
2,6 %	Sous franchise de loyer
LOCAUX VACANTS	
0,2 %	Sous promesse de vente
0,1 %	En cours de restructuration
7,0 %	En recherche de locataires

■ Taux d'occupation financier annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

**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



**365**  
locataires



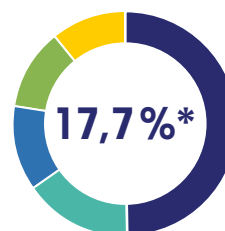
**Top 20**  
des locataires



**5**  
principaux locataires

**100 %\***

**39 %\***



8,9 %	Groupe Carrefour
2,8 %	Legendre XP
2,2 %	Sony
2,1 %	Biocoop
1,9 %	BNP Paribas

\* des loyers

## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



**5,0** ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020



**76 %**

## NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
World Rugby House - Irlande	14,7
Allgäu - Allemagne	14,3
Gustav-Heinemann-Ring - Allemagne	13,0
Essen Altendorfe - Allemagne	12,7
133 rue de Belleville - Paris (75019)	11,1





# PATRIMOINE IMMOBILIER

## GESTION LOCATIVE

En France, en 2019, 68 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 37 800 m<sup>2</sup> (14 777 m<sup>2</sup> en 2018) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 55 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 6 dossiers et au-delà de 2019, pour les 7 dossiers restants.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019 :

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP * (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
Location	Le Vendôme ZAC du Pré-Gauchet 44000 NANTES	BUR	6 978	7 017	7 017 100%	10/2019	LEGENDRE XP : bail commercial 6/10 ans
Location	Identity 2 5A-5E rue de Châtillon 35000 RENNES	BUR	7 886	5 665	5 665 100%	09/2019 11/2019	BIOCOOP : bail commercial 6/9 ans sur 4 744 m <sup>2</sup> SOLENDI EXPANSION : bail commercial 6/9 ans sur 921 m <sup>2</sup>
Renégociation	Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 544	4 544	909 20%	08/2019	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : avenant 3/6/9 ans pour renonciation à congé.
Renouvellement	Avenue Pasteur 83160 LA VALETTE-DU-VAR	COM	3 646	3 646	3 646 100%	07/2019	DISTRIBUTION CASINO FRANCE
Renégociation Location	Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS ALFORT	BUR	8 545	5 069	1 267 25%	01/2019 08/2019 10/2019	ALLIANZ : bail commercial 3/6/9 ans sur 68 m <sup>2</sup> BPI France FINANCEMENT : bail commercial 3/6/9/10 ans sur 430 m <sup>2</sup> BPCE : bail commercial 6/9 ans sur 769 m <sup>2</sup>
Location	Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	1 083	487 45%	06/2019	SMARTBOX : bail commercial 3/6/9 ans
Extension Location Renouvellement	Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	BUR	5 472	1 594	1 594 100%	02/2019 05/2019 10/2019	Sortie de 2&GO Entrée de INO pour extension sur 197 m <sup>2</sup> ADECCO : bail commercial 3/6/9 ans sur 403 m <sup>2</sup> VESTAS : avenant de renouvellement 3/6/9 ans sur 994 m <sup>2</sup>
Location Renégociation	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	2 896	290 10%	04/2019 07/2019 09/2019	Cunningham Lindsey (Sedgwick) : bail commercial 6/9 ans sur 193 m <sup>2</sup> YELE : bail commercial 3/6/9 ans sur 66 m <sup>2</sup> CFPB : avenant 5/6/9 ans renégociation portant sur 30 m <sup>2</sup>
Renouvellement	113 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	COM	805	805	805 100%	07/2019	MONOP'
Renouvellement	Le Grenat 3 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	BUR	1 125	1 125	1 125 100%	10/2019	REYNOLDS AND REYNOLDS : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Location	Héron Building 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 071	268 25%	01/2019	LACTALIS INVESTISSEMENT : bail commercial 6/9 ans

## Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP * (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Commentaires
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	7 107	4 455	668 15%	08/2019	PUBLICIS CONSULT.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	3 440	860 25%	12/2018	ALLIANZ IARD Congé partiel
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	BUR	5 472	325	325 100%	09/2019 10/2019	CARSAT LUXEL IN EXTENSO
Héron Building 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	595	149 25%	01/2019	SNCF

\* Quote-Part de la SCPI.

**Vacants**

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 16 977 m<sup>2</sup> (18 280 m<sup>2</sup> fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	719 m <sup>2</sup>	4,2%
Île-de-France	8 549 m <sup>2</sup>	50,4%
Régions	7 642 m <sup>2</sup>	45,0%
Europe	67 m <sup>2</sup>	0,4%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 3,37 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP* (%)	Commentaires
235 rue du Jour-Se-Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 011	2 011	2 011 100%	A l'arbitrage : promesse de vente signée.
Le Shine 70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	2 528	1 138 45%	À louer : RDC + 4 niveaux : 2 étages en signature avec 2 locataires. Prospects sur les 2 derniers étages.
Identity 2 5A-5E rue de Châtillon 35000 RENNES	BUR	7 886	2 221	2 221 100%	Sous garantie locative.
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	7 107	4 455	668 15%	Locaux en cours de rénovation. Bail pour la totalité en cours de finalisation.
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	4 173	1 669 40%	Garantie Locative jusque 12/2019. Reprise de la commercialisation en directe.
Vélizy Valley Bât Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 008	2 008	1 345 67%	Locaux rénovés. Pas de contact.
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	BUR	5 472	1 465	1 465 100%	Locaux rénovés. Une marque d'intérêt sur 815 m <sup>2</sup> .
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	1 370	438 32%	Mise en place de services sur l'immeuble pour faciliter la commercialisation.
Le Kubik 9, allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	BUR	3 894	2 372	949 40%	Négociations avancées sur 3 des 5 lots vacants.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	7 813	586 7,5%	Commercialisation en cours. Plusieurs contacts sérieux et en négociation.

\* Quote-Part de la SCPI.

**Congés reçus à 6 mois**

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 3 650 m<sup>2</sup>, soit 1,49% de la surface en exploitation (244 614 m<sup>2</sup>).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (%)	Date d'effet	Locataires
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 600	832 32%	06/2020	COMPAGNIE OPTORG
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	6 770	1 692 25%	06/2020	ENEDIS jusqu'au 30/06/2020 sur 80% de la surface puis restitution du solde au 31/12/2020.

\* Quote-Part de la SCPI.



# PATRIMOINE IMMOBILIER

## 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 227 475,55 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 342 333,23 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 114 857,68 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 999 236,24 euros.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision pour risque il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire BNP (Avenue du Maréchal de Lattre à Saint-Maurice) qui réclamait une réduction de son loyer rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016 date d'effet du renouvellement de son bail. Le rapport d'expert ayant conclu à une baisse significative de la valeur locative ainsi que le différentiel avec le loyer facturé avaient conduit à passer une provision à hauteur de 84 000 euros. Le jugement du 17 avril 2019 a entériné la valeur locative retenue par l'expert, la restitution du trop-perçu a été effectuée et la provision reprise.

## TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2019	En euros
Travaux réalisés	3 659 295,13
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 265 596,75

## Créations immobilisations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
235 rue du Jour-Se-Lève	BOULOGNE-BILLAN COURT	Création réseau distribution chauffage ventilation climatisation	81 004,39
400 promenade des Anglais	NICE	Travaux complémentaires réseau chauffage ventilation climatisation	51 939,98
Front Office	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Travaux d'aménagement cafétéria espace co-working et terrasse	22 994,72
235 rue du Jour-Se-Lève	BOULOGNE-BILLAN COURT	Création réseau distribution chauffage ventilation climatisation	22 663,49

## Travaux de restructuration/valorisation

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Carré Feydeau	PARIS	Remise en état lots Ex Publicis pour co-working	43 651,97
16-40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Curage vert et désamiantage hors façades	16 990,82
45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLAN COURT	Études restructuration immeuble	5 894,71

## Travaux d'aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
235 rue du Jour-Se-Lève	BOULOGNE-BILLAN COURT	Remise en état du plateau Ex locataire Colas	434 877,68
Avenue Pasteur	LA VALETTE-DU-VAR	Rachat linéaire Casino Distribution	220 402,00
15 rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Remise en état R+1	85 465,58
18 avenue Winston Churchill	CHARENTON-LE-PONT	Remise en état du lot bureaux rdc	11 958,68

**Gros travaux non couverts par provisions**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
15 rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Honoraires remplacement chauffage ventilation climatisation	25 437,50
2 rue Maurice Mallet	ISSY-LES-MOULINEAUX	Reprise des infiltrations dans le parking	22 461,60
12 rue Henri Dunant	BONDOUFLE	Honoraires audit et diagnostics	13 109,92
26 à 32 rue Eugène Dupuis	CRÉTEIL	Honoraires audit et diagnostics	10 040,22
Tour Aviso - 49/51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Modernisation ascenseur bâtiment A	9 253,51

**Gros travaux couverts par provisions**

Dont les plus significatifs sont :

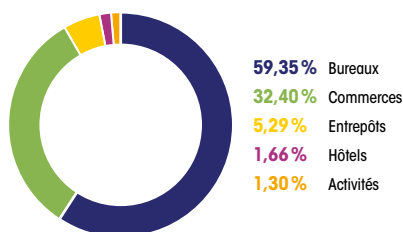
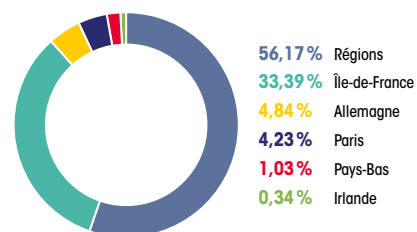
Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Rénovation des deux niveaux de parking	17 068,02
Tour Aviso - 49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Travaux d'aménagements paysagers	10 682,48
Akoya 1 - 48-50 route de la Reine	BOULOGNE-BILLANCOURT	Mission géomètre pour mise en place ASL	2 203,20

**EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE**

Au global, le patrimoine de Multimobilier 2 s'élève au 31 décembre 2019 à 904 672 903 euros, dont 645 077 280 euros d'actifs détenus en direct et 259 595 623 euros d'actifs détenus au travers de SCL. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,50% par rapport à l'exercice précédent.

**RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019**

Au 31 décembre 2019, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Multimobilier 2 est de 246 424 m<sup>2</sup>.

**Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019****Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019****RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019 \***

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	64 033 467,22	33 149 905,28				97 183 372,50	10,74 %
Île-de-France	385 783 902,00	18 296 306,54	2 425 886,69	9 214 386,00	6 284 147,04	422 004 628,28	46,65 %
Régions	193 789 499,82	97 750 036,73		6 069 373,90	11 825 256,90	309 434 167,35	34,20 %
Allemagne	15 556 741,58	19 337 557,78			10 560 000,00	45 454 299,36	5,02 %
Pays-Bas	19 415 000,00					19 415 000,00	2,15 %
Irlande	11 181 435,35					11 181 435,35	1,24 %
<b>Total en €</b>	<b>689 760 045,97</b>	<b>168 533 806,34</b>	<b>2 425 886,69</b>	<b>15 283 759,90</b>	<b>28 669 403,94</b>	<b>904 672 902,84</b>	
Total 2018	639 463 634,18	169 898 220,58	6 417 247,95	18 387 832,08	26 953 560,45	861 120 495,24	
<b>Total %</b>	<b>76,24 %</b>	<b>18,63 %</b>	<b>0,27 %</b>	<b>1,69 %</b>	<b>3,17 %</b>		<b>100,00 %</b>

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



# PATRIMOINE IMMOBILIER

## RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 2019 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier

est limité à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2018), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2019.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	25,00%	191,09
<b>Dettes et engagements</b>	<b>19,54%</b>	<b>149,39</b>
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 6,2 ans)	15,85%	121,11
- Dont emprunts court terme	2,62%	20,03
- Dont opération immobilières en VEFA	1,08%	8,25

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 19 décembre 2012, ressort à 117% 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 le changement substantiel suivant :

### MODIFICATION DE LA POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE :

Suite à la décision des associés en date du 27 juin 2019, il a été décidé 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.

Cette modification n'a pas nécessité la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

## CHANGEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.







# GOVERNANCE 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup> 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.

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

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de

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**

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion

ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française\*.

\* [https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites\\_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf](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.

**RPGD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers 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. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, 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. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/>

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](mailto: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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2015	1 37 618 440,00	74 926 080,00	451 208	4 126	6 405 488,64	768,00
2016	1 61 725 335,00	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
2019	325 775 685,00	31 593 042,00	1 068 117	12 864	3 942 393,84	801,00

<sup>1</sup> Diminué des retraits.

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	768,00	768,00	801,00	801,00	801,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) <sup>(1)</sup>	38,40	37,74	36,84	34,44	33,72
- dont distribution de report à nouveau (en %)		3,74 %	2,55 %	4,56 %	6,64 %
- dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(2)</sup>	5,00 %	4,76 %	4,60 %	4,30 %	4,21 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(3)</sup>	4,66	3,48	4,07	2,59	0,43

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

<sup>2</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

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

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

<sup>3</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
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
2019	22 081	2,26 %	1 mois	-	11 903,05

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	45,56	98,27	43,64	96,83	44,09	98,85	40,12	97,73	38,63	96,89
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,58	1,26	0,59	1,32	0,07	0,15	0,37	0,91	0,38	0,95
Produits divers	0,22	0,47	0,83	1,85	0,44	1,00	0,56	1,35	0,86	2,16
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>46,36</b>	<b>100,00</b>	<b>45,06</b>	<b>100,00</b>	<b>44,60</b>	<b>100,00</b>	<b>41,05</b>	<b>100,00</b>	<b>39,87</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	3,94	8,50	4,03	8,95	3,90	8,74	3,39	8,25	3,11	7,80
Autres frais de gestion *	0,33	0,71	0,60	1,33	0,75	1,67	1,10	2,69	1,35	3,38
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,18	0,08	0,18	0,48	1,09	0,44	1,07	0,25	0,63
Charges immobilières non récupérées	1,71	3,69	2,15	4,78	2,53	5,67	2,70	6,57	3,06	7,68
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,06</b>	<b>13,08</b>	<b>6,86</b>	<b>15,23</b>	<b>7,66</b>	<b>17,17</b>	<b>7,62</b>	<b>18,57</b>	<b>7,77</b>	<b>19,49</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,58	1,25	0,59	1,31	0,30	0,68	0,33	0,81	0,34	0,84
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour gros entretiens	0,90	1,94	1,05	2,33	0,17	0,38	0,44	1,08	0,23	0,58
- dotation nette aux autres provisions **	0,28	0,61	0,23	0,52	0,57	1,27	(0,22)	(0,52)	0,05	0,13
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,76</b>	<b>3,79</b>	<b>1,87</b>	<b>4,16</b>	<b>1,04</b>	<b>2,33</b>	<b>0,56</b>	<b>1,37</b>	<b>0,62</b>	<b>1,55</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,82</b>	<b>16,87</b>	<b>8,74</b>	<b>19,39</b>	<b>8,69</b>	<b>19,50</b>	<b>8,19</b>	<b>19,94</b>	<b>8,39</b>	<b>21,03</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	0,14	0,30	(1,41)	(3,13)	(0,94)	(2,10)	(1,57)	(3,83)	(2,24)	(5,61)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	38,40	82,83	37,74	83,75	36,84	82,60	34,44	83,89	33,72	84,58
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	38,21	82,42	37,51	83,24	36,84	82,60	34,44	83,89	33,72	84,58

\* 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 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	770 244 053,75	31 593 042,00	801 837 095,75
Cessions d'immeubles	67 366 519,17	44 094 239,15	111 460 758,32
Plus et moins values sur cessions	(2 912 296,84)	1 882 304,70	(1 029 992,14)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(69 680 232,59)	(2 987 669,44)	(72 667 902,03)
Achats d'immeubles	(668 430 156,00)	(42 076 802,14)	(710 506 958,14)
Achats de parts de sociétés immobilières	(159 348 666,60)	(20 878 794,88)	(180 227 461,48)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(62 760 779,11)</b>	<b>11 626 319,39</b>	<b>(51 134 459,72)</b>

\* Depuis l'origine de la société.



## DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables 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.

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

### PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	42 772 250
Autres charges déductibles	9 031 802
Intérêts d'emprunts	1 153 950
Revenu net	32 586 497
Soit par part pleine jouissance	31,65
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	2 500 409
Soit par part pleine jouissance	2,43

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 *	37 075 957
Réintégration	946 108
Déduction (Plus values nettes à long terme)	8 569 278
Résultat fiscal	29 452 787

\* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	37 075 957
Réintégration	946 108
Déduction	2 317 678
Résultat fiscal	35 704 387

\* Plus ou moins values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
709,98	661,79

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2019</b>								
Fournisseurs		3 126 953,20						3 126 953,20*
Fournisseurs d'immobilisations							2 850 875,78	2 850 875,78**
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>3 126 953,20</b>					<b>2 850 875,78</b>	<b>5 977 828,98</b>
<b>Échéances au 31/12/2018</b>								
Fournisseurs		1 045 913,19						1 045 913,19
Fournisseurs d'immobilisations							1 810 347,65	1 810 347,65
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>1 045 913,19</b>					<b>1 810 347,65</b>	<b>2 856 260,84</b>

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

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







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



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 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 **30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital.

Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

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

« [...] »

*La Société de Gestion 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 30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire, 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 30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire.*

*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 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement 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. »*

• **Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence**

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis 2004 (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant

de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

**En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts serait rédigé comme suit :**

« (...) »

#### **6. Frais administratif**

*Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :*

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

*Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.*

*Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire, par cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, un droit fixe de 150 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2012. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.*

« (...) »

#### **• Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits**

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid 19 au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.

Bien que nous constatons à ce jour (soit à la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

« (...) »

**En conséquence, le point « 3. Valeur de retrait » de la partie « Retrait » de l'article VIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :**

« (...) »

#### **3. Valeur de retrait**

*Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :*

- a) *s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. **Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.***
- b) *si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.*
- c) *si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

« (...) »

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 2019, 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.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Multimobilier 2 s'est élevée à 49 279 923 euros, dont 17 686 881 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 31 593 042 euros correspondant à la souscription de 39 442 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 313 745 875 euros en début d'année, était ainsi porté à 325 775 685 euros au 31 décembre 2019. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 855 561 717 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 bienfondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 21 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs dont 17,3% de surface vacante, pour un montant global net vendeur de 34 718 855,90 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 47 537 159,09 euros se ventilant comme suit :

- 32 619 363,32 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 14 917 795,77 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 13 452 895,52 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 moyen et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 90,1% et 93,1% sur l'exercice 2019.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégies pour l'année 2020 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 2019, à 825 197 141,21 euros, dont 180 119 860,91 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 847,91 euros.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2020, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019. 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 2019 de 32 411 057,73 euros, correspondant à un résultat par part de 31,48 euros. Le dividende versé a été de 33,72 euros par part, soit une rentabilité de 4,21 %, dont 2,24 euros par part prélevé sur le compte report à nouveau.

Le conseil de surveillance souligne la baisse du résultat et de la distribution. Il sollicite donc la société de gestion pour la mise en place de mesures fortes visant à améliorer cette situation et notamment l'étude d'un projet de fusion va nous être proposée par la Société de gestion.

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

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



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives à une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI et à une modification du forfait administratif.

La société de gestion vous propose une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire, ce qui permettra à la SCPI de maintenir le niveau de dette bancaire, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en outre, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

La société de gestion vous propose également de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis 2004 (hors indexations annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 relative au Covid 19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

## 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 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 2019 - 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 325 775 685 euros et un bénéfice net de 32 411 057,73 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 32 411 057,73 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 761 698,09 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 35 172 755,82 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 34 714 554,54 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 458 201,28 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 728 597 402,86 euros, soit 682,13 euros par part,
- valeur de réalisation : 773 290 278,93 euros, soit 723,98 euros par part,
- valeur de reconstitution : 905 672 366,18 euros, soit 847,91 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 audit « 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 2020.

## SIXIÈME 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 2020.

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 2019 à 553 894 euros, soit 1,07 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## SEPTIÈME 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'alinéa 4 de l'article XVI des statuts - Modification corrélatrice du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information.**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, 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 **30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire**, 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 4<sup>e</sup> 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 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.*

[...] »

#### 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 30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire, 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 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). »*

#### 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 30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire.*

*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 422-225 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

### Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative de l'article XVIII-6 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent le premier paragraphe de l'article XVIII - 6. des statuts de la société tel que suit :

#### Ancienne rédaction

« [...] »

#### 6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) hors taxes, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

[...] »

#### Nouvelle rédaction

« [...] »

#### 6. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...] »

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative du point « 3. Valeur de retrait » de la partie « Retrait » l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent le point « 3. Valeur de retrait » de la partie « Retrait » de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

#### Ancienne rédaction

« [...] »

#### 3. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. [...] »

#### Nouvelle rédaction

« [...] »

#### 3. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au

prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée [...] ».

## QUATRIÈME 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.



# COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>601 542 400,41</b>	<b>645 077 280,30</b>	<b>603 304 899,49</b>	<b>638 928 910,58</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)	1 503 000,14		243 000,14	
Amortissements droits réels	(15 815,05)		(3 878,95)	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	583 253 017,97	629 207 216,13	581 833 328,30	613 653 947,68
Immobilisations en cours	16 802 197,35	15 870 064,17	21 232 450,00	25 274 962,90
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(1 375 401,33)</b>	<b>(109 804,58)</b>	<b>(1 439 335,12)</b>	<b>(172 804,58)</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(1 265 596,75)		(1 266 530,54)	
Provisions pour risques et charges	(109 804,58)	(109 804,58)	(172 804,58)	(172 804,58)
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>180 227 461,48</b>	<b>180 119 860,91</b>	<b>159 348 666,60</b>	<b>158 267 501,74</b>
Immobilisations financières contrôlées	180 227 461,48	180 119 860,91	159 348 666,60	158 267 501,74
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (placements immobiliers)</b>	<b>780 394 460,56</b>	<b>825 087 336,63</b>	<b>761 214 230,97</b>	<b>797 023 607,74</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>83 265,83</b>	<b>83 265,83</b>	<b>81 396,68</b>	<b>81 396,68</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	83 265,83	83 265,83	81 396,68	81 396,68
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>19 473 499,76</b>	<b>19 473 499,76</b>	<b>15 738 420,59</b>	<b>15 738 420,59</b>
Locataires et comptes rattachés	4 151 672,74	4 151 672,74	3 510 882,72	3 510 882,72
Provisions pour dépréciation des créances	(999 236,24)	(999 236,24)	(884 378,56)	(884 378,56)
Autres créances	16 321 063,26	16 321 063,26	13 111 916,43	13 111 916,43
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 590 821,55</b>	<b>1 590 821,55</b>	<b>682 723,15</b>	<b>682 723,15</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 590 821,55	1 590 821,55	682 723,15	682 723,15
<b>TOTAL III (actifs d'exploitation)</b>	<b>21 147 587,14</b>	<b>21 147 587,14</b>	<b>16 502 540,42</b>	<b>16 502 540,42</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(72 983 049,09)</b>	<b>(72 983 049,09)</b>	<b>(77 447 000,10)</b>	<b>(77 447 000,10)</b>
Dettes financières	(45 345 973,84)	(45 345 973,84)	(54 566 579,97)	(54 566 579,97)
Dettes d'exploitation	(8 165 845,31)	(8 165 845,31)	(6 715 927,88)	(6 715 927,88)
Dettes diverses	(19 471 229,94)	(19 471 229,94)	(16 164 492,25)	(16 164 492,25)
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>(72 983 049,09)</b>	<b>(72 983 049,09)</b>	<b>(77 447 000,10)</b>	<b>(77 447 000,10)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	38 612,25	38 612,25	41 504,34	41 504,34
Produits constatés d'avance	(208,00)	(208,00)	(208,00)	(208,00)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>38 404,25</b>	<b>38 404,25</b>	<b>41 296,34</b>	<b>41 296,34</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>728 597 402,86</b>		<b>700 311 067,63</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>773 290 278,93</b>		<b>736 120 444,40</b>

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2019 (EUROS) <sup>1</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
<b>Capital</b>	<b>313 745 875,00</b>		<b>12 029 810,00</b>	<b>325 775 685,00</b>
Capital souscrit	313 745 875,00		12 029 810,00	325 775 685,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>386 817 946,16</b>		<b>16 575 562,56</b>	<b>403 393 508,72</b>
Prime d'émission	316 077 955,45		19 563 232,00	335 641 187,45
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(66 657 335,69)		(2 987 669,44)	(69 645 005,13)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	140 420 223,30			140 420 223,30
Prélèvement sur prime de fusion	(3 022 896,90)			(3 022 896,90)
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>(2 912 296,84)</b>		<b>1 882 304,70</b>	<b>(1 029 992,14)</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>4 168 993,23</b>	<b>(1 509 449,92)</b>	<b>102 154,78</b>	<b>2 761 698,09</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(1 509 449,92)</b>	<b>1 509 449,92</b>	<b>(2 303 496,81)</b>	<b>(2 303 496,81)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	32 594 265,95	(32 594 265,95)	32 411 057,73	32 411 057,73
Acomptes sur distribution	(34 103 715,87)	34 103 715,87	(34 714 554,54)	(34 714 554,54)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>700 311 067,63</b>		<b>28 286 335,23</b>	<b>728 597 402,86</b>

<sup>1</sup> Correspond à la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine.


**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)**

	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	31 156 393,89	33 066 426,07
Charges facturées	8 459 495,04	9 000 190,38
Produits des participations contrôlées	8 612 941,54	6 722 981,35
Produits annexes	125 771,71	151 498,73
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>48 354 602,18</b>	<b>48 941 096,53</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 459 495,04	9 000 190,38
Travaux de gros entretiens	35 984,25	11 159,43
Charges d'entretien du patrimoine locatif	287 580,04	511 895,34
Dotations aux provisions pour gros entretiens	794 562,12	772 657,32
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 130 080,37	3 040 687,39
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>13 707 701,82</b>	<b>13 336 589,86</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>34 646 900,36</b>	<b>35 604 506,67</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	249 774,00	1 107 016,29
Reprises de provisions d'exploitation	640 484,17	332 587,18
Transfert de charges d'exploitation	5 097 284,44	5 018 244,70
Reprises de provisions pour créances douteuses	227 475,55	376 415,08
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>6 215 018,16</b>	<b>6 834 263,25</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	3 201 514,34	3 358 873,53
Charges d'exploitation de la société	143 501,23	144 802,63
Diverses charges d'exploitation	4 254 041,88	4 831 568,58
Dotations aux amortissements d'exploitation	595 106,74	1 436 923,16
Dotations aux provisions d'exploitation	21 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	342 333,23	162 824,37
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>8 557 497,42</b>	<b>9 934 992,27</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(2 342 479,26)</b>	<b>(3 100 729,02)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	387 960,25	370 810,50
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>387 960,25</b>	<b>370 810,50</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	717 515,09	677 551,97
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>717 515,09</b>	<b>677 551,97</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(329 554,84)</b>	<b>(306 741,47)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	761 104,94	399 834,09
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>761 104,94</b>	<b>399 834,09</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	324 913,47	2 604,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>324 913,47</b>	<b>2 604,32</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>436 191,47</b>	<b>397 229,77</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>32 411 057,73</b>	<b>32 594 265,95</b>



## ANNEXE

# INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

### 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 2024. 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 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale.

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 2019 des immeubles locatifs : 904 672 902,84 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 2019, pour un montant total de 1 114 678,00 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 553 894,00 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 560 784 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.



### TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

### TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉS 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 OPCIL 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 OPCIL 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 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 1 265 596,75 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.



**CHANGEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également

être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèques aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. Votre SCPI pourrait être

provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	453 138 127,59	475 272 670,71	440 954 689,19	449 290 918,22
Locaux d'activité	2 291 277,23	2 425 886,69	6 204 963,54	6 417 247,95
Commerces	103 224 450,34	124 399 641,93	105 440 682,60	128 401 729,02
Entrepôts	14 399 051,59	15 283 759,90	17 784 817,85	18 387 832,08
Résidences gérées	11 687 296,31	11 825 256,90	11 687 296,31	11 156 220,41
<b>TOTAL</b>	<b>584 740 203,06</b>	<b>629 207 216,13</b>	<b>582 072 449,49</b>	<b>613 653 947,68</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	10 255 397,35	9 585 917,13	14 685 650,00	18 326 381,80
Résidences gérées	6 546 800,00	6 284 147,04	6 546 800,00	6 948 581,10
<b>TOTAL</b>	<b>16 802 197,35</b>	<b>15 870 064,17</b>	<b>21 232 450,00</b>	<b>25 274 962,90</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>	<b>180 227 461,48</b>	<b>180 119 860,91</b>	<b>159 348 666,60</b>	<b>158 267 501,74</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>781 769 861,89</b>	<b>825 197 141,21</b>	<b>762 653 566,09</b>	<b>797 196 412,32</b>





## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018</b>	<b>603 304 899,49</b>
<b>Solde droits réels au 31/12/2018</b>	<b>243 000,14</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>1 260 000,00</b>
Rennes - Identity 2 - Zac EuroRennes	1 260 000,00
<b>Solde droits réels au 31/12/2019</b>	<b>1 503 000,14</b>
<b>Solde amortissements réels au 31/12/2018</b>	<b>(3 878,95)</b>
Amortissements droits réels	(1 936,10)
<b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2019</b>	<b>(15 815,05)</b>
<b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018</b>	<b>581 833 328,30</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>44 610 997,67</b>
Levallois-Perret - 62-70 rue de Villiers	450,00
Nantes - Euronantes Gare Zac Du Pré-Gauchet	19 925 750,00
Rennes - Zac Eurorennes	24 684 797,67
<b>Cessions</b>	<b>(44 094 239,15)</b>
Saint-Denis - 276 (Ax1) - 274 (Ax2) av. du Pdt Wilson	(11 243 200,00)
Créteil - 26 à 32 rue Eugène Dupuis	(3 884 603,78)
Bondoufle - 12 rue Henri Dunant	(3 385 766,26)
Courbevoie - 16-40 rue Henri Regnault	(2 594 000,00)
Bron - 13-17 allée de Gingkos	(2 354 843,00)
St Priest - 8 rue Irène Joliot Curie	(2 276 916,73)
Créteil - 34 rue Eugène Dupuis	(1 973 548,79)
Créteil - 46 rue Eugène Dupuis	(1 966 007,77)
Créteil - 36-38 rue Eugène Dupuis	(1 940 137,52)
Les Ulis - 8-10 avenue des Tropiques	(1 911 710,68)
Wasquehal - 16 rue Harald Stambach	(1 516 402,31)
Échirolles - 1 rue des Tropiques	(1 279 365,28)
Courbevoie - 69 avenue Marceau	(1 174 895,00)
Échirolles - 3 rue des Tropiques	(1 167 678,79)
Aix En Provence - 350 rue Gautier De La Lauzière	(1 091 534,96)
Vandœuvre-Les-Nancy - 18 allée La Forêt-de-la-Reine	(1 057 843,73)
Issy-Les-Moulineaux - 34 rue Jean-Pierre Timbaud	(874 782,95)
Bron - 5 rue Pascal	(873 045,03)
Wasquehal - 14 rue Harald Stambach	(582 021,12)
Wasquehal - 12 rue Harald Stambach	(430 840,57)
Chelles - 16-18 boulevard Mendès France	(364 251,88)
Savigny-Le-Temple - 20 rue Marceline Leloup	(150 843,00)
<b>Travaux de restructuration</b>	<b>(79 297,82)</b>
Paris - 5-9 rue Feydeau	43 651,97
Puteaux - 172/174 rue de La-République	8 940,00
Boulogne-Billancourt - 45 rue Abel Gance	5 894,71
Nanterre - 61 avenue Jules Quentin (V1 V2)	2 929,78
Courbevoie - 16-40 rue Henri Regnault	(140 714,28)
<b>Acquisitions de travaux immobilisés</b>	<b>189 669,55</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>	<b>1 667 917,05</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>	<b>(1 667 917,05)</b>
<b>Autres variations</b>	<b>(12 428,51)</b>
<b>Agencements, Aménagements, Installations</b>	<b>496 821,77</b>
Nouveau agencements	837 420,82
Agencements, Aménagements et Installation en cours	873 102,14
Cessions d'agencements de l'exercice	(931 090,87)
Agencement en cours comptabilisés en agencement achevés	(282 610,32)
<b>Amortissements Agencements, Aménagements, Installations</b>	<b>308 166,16</b>
Dotations de l'exercice	(333 396,64)
Reprise de l'exercice	641 562,80
<b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019</b>	<b>583 253 017,97</b>

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018</b>		<b>21 232 450,00</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>		<b>7 152 997,35</b>
Courbevoie - 16-32 rue Henri Regnault	4 163 568,64	
Toulouse - Zac Borderouge	2 989 428,71	
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>		<b>(11 583 250,00)</b>
Nantes - Euronantes Gare ZAC du Pré-Gauchet	(11 583 250,00)	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019</b>		<b>16 802 197,35</b>
<b>IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2019</b>		<b>601 542 400,41</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2018</b>		<b>159 348 666,60</b>
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018</b>		<b>159 348 666,60</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>20 878 794,88</b>
SCI LF AXIALYS	7 275 780,00	
SCI LF ENERGIE +	9 751 586,00	
SCI LF NETHERLANDS	3 701 309,52	
SCI LF OFFENBACH	150 119,36	
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018</b>		<b>180 227 461,48</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS au 31/12/2019</b>		<b>180 227 461,48</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2018</b>		<b>81 396,68</b>
<b>Solde des immobilisations financières autre que les titres de participations au 31/12/2018</b>		<b>81 396,68</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	10 180,29	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(8 311,14)	
<b>Solde des immobilisations financières autre que les titres de participations au 31/12/2019</b>		<b>83 265,83</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2019</b>		<b>83 265,83</b>

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle
LF JAZZ	152 863	29 399 076,65	45 475 002,54	7 643 150,00	324 204,51	18,01%	6 993 295,14
LF MULTI BBQ	186 414	31 419 397,61	34 823 365,53	9 320 700,00	(1 543 368,09)	18,02%	7 592 723,21
LF PRISME	145 456	29 374 304,09	49 692 696,34	7 272 800,00	1 411 175,07	18,01%	6 574 367,31
LF PANSIDE	174 705	34 927 954,59	60 650 197,68	8 735 250,00	1 450 833,97	18,01%	8 334 921,15
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	93 661 549,55	99 981 253,87	21 255 600,00	2 159 359,79	13,00%	13 496 176,62
LF CITYSCOPE	1 861 500	167 160 093,32	167 160 093,32	37 230 000,00	647 090,21	18,00%	33 507 000,00
LF BELLEVILLE	16 850	16 382 663,41	14 653 874,13	3 370 000,00	283 385,71	30,00%	5 043 000,00
LF OFFENBACH	235 629	213 686 840,24	323 465 635,98	47 125 800,00	5 354 327,71	3,53%	8 524 807,53
LF GERMANY RETAIL	127 204	118 254 612,56	115 754 419,27	25 440 800,00	1 364 964,23	11,46%	14 509 745,00
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	177 091 893,54	179 639 456,56	38 027 600,00	329 135,02	0,01%	600,00
LF NETHERLANDS OFFICE	65 310	61 795 400,21	74 305 686,72	13 062 000,00	(154 067,54)	20,00%	13 389 709,52
LF IRELAND OFFICE	77 117	67 699 085,00	66 995 344,82	15 423 400,00	(2 272 356,72)	16,92%	13 050 000,00
LF VOLUTO	157 980	35 987 587,69	39 778 070,12	7 899 000,00	1 290 041,05	25,00%	9 863 750,00
LF ORLÉANS	16 750	13 046 242,06	13 216 415,00	3 350 000,00	(2 737 104,66)	40,00%	6 700 000,00
SCI ALLGAU	68 300	67 417 809,00	74 974 197,00	6 830 000,00	2 502 110,00	10,00%	7 130 000,00
LF OPEN	56 640	49 764 475,23	49 303 411,04	11 328 000,00	(4 072 059,17)	15,00%	8 490 000,00
LF ENERGIE +	996 645	88 982 221,24	147 736 669,35	9 382 000,00	3 545 708,51	6,00%	9 751 586,00
LF AXIALYS	161 318	79 345 135,74	85 339 945,95	16 131 800,00	1 491 126,26	9,00%	7 275 780,00
<b>TOTAL</b>							<b>180 227 461,48</b>



## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euro)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Droits réels		3 878,95		11 936,10	15 815,05
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 849 921,76	(641 562,80)	333 396,64	1 541 755,60

\* 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 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		249 774,00		(249 774,00)	

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Provisions gros entretiens	1 266 530,54	794 562,12	556 484,17	239 011,74	1 265 596,75
Pour risques et charges	172 804,58	21 000,00	84 000,00		109 804,58
Pour créances douteuses	884 378,56	342 333,23	227 475,55		999 236,24
<b>TOTAL</b>	<b>2 323 713,68</b>	<b>1 157 895,35</b>	<b>867 959,72</b>	<b>239 011,74</b>	<b>2 374 637,57</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	32 594 265,95
Report à nouveau 2018	4 168 993,23
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>36 763 259,18</b>
Distribution 2018	34 103 715,87
Reconstitution du report à nouveau *	102 154,78
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>2 761 698,09</b>

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

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### CHARGES À PAYER

Fournisseurs factures non parvenues	966 942,70
Locataires et comptes rattachés	88 110,23
Autres dettes d'exploitation	2 001 182,70
Intérêts courus à payer	83 027,09
<b>TOTAL</b>	<b>3 139 262,72</b>

### PRODUITS À RECEVOIR

Locataires factures à établir	256 678,49
Autres créances d'exploitation	6 717 335,79
Intérêts courus à recevoir	37 923,84
<b>TOTAL</b>	<b>7 011 938,12</b>

**DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES**

Locataires	2 198 589,11
Locataires : factures à établir	256 678,49
Locataires : créances douteuses	1 696 405,14
<b>TOTAL</b>	<b>4 151 672,74</b>

**INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Jetons de présence	14 250,00
--------------------	-----------

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Remboursement locataires suite à différents jugements et protocoles	197 771,54
Apurements comptes locataires	126 874,70
Rompus	267,23
<b>TOTAL</b>	<b>324 913,47</b>

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Pénalités de retard sur livraison vefa Villeneuve Le Comte	370 840,00
Apurements comptes locataires	8 471,61
Indemnité perçue compensant le décalage lors de l'acquisition des titres SCI LF Energie +	54 122,43
Dégrèvements d'impôts	28 135,24
Indemnités d'immobilisation - vente propriété Cannes non réalisée	283 527,50
Rémunération co-gérance sur les SCI	16 000,00
Rompus	8,16
<b>Total</b>	<b>761 104,94</b>

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

Cautions bancaires reçues des locataires	1 863 427,85
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	8 270,12
Nantissements de parts sociales	69 172 376,40
Hypothèques	114 474 987,55

**Dettes promoteurs hors bilan**

Domaine Village Nature - Villeneuve-le-Comte	1 420 560,00
Borderouge - Toulouse	1 992 985,50
Watt - Courbevoie	3 085 219,99



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>ACTIVITÉS</b>							
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	2 291 277,23
Femto 34 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00%					1 973 548,79
Giga 36-38 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00%					1 940 137,52
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>3 210,93</b>	<b>2 289 734,89</b>	<b>1 542,34</b>	<b>2 291 277,23</b>	<b>6 204 963,54</b>
<b>BUREAUX</b>							
400 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	30,00%	3 173,10	11 772 026,10	66 406,17	11 838 432,27	11 777 606,90
Nice Space 4-6 rue des Grenouillères 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%					1 162 169,29
Elipsys 8-10 rue des trente six 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	1 563 224,99
Axis Park - Bât E5 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	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 MÉRIGNAC	09/02/2005	100,00%	851,28	1 115 802,00		1 115 802,00	1 115 802,00
Domaine de Pelus Ilot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2017	100,00%	1 113,19	1 344 005,41		1 344 005,41	1 344 005,41
Domaine de Pelus Ilot D2 21 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2017	100,00%	778,55	1 155 242,80		1 155 242,80	1 155 242,80
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	03/08/2012	100,00%	5 472,16	10 413 000,00	151 388,98	10 564 388,98	10 601 814,26
Identity 2 5A-5E rue de Châtillon 35000 RENNES	31/10/2019	100,00%	7 886,37	25 936 236,57		25 936 236,57	
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
Cassiopeé Bât. C 3 rue des Tropiques 38130 ÉCHIROLLES	01/01/2017	100,00%					1 167 678,79
Sud Galaxie Bât B 1 rue des Tropiques 38130 ÉCHIROLLES	01/01/2017	100,00%					1 320 505,14
Le Vendôme ZAC du Pré-Gauchet 44000 NANTES	08/12/2017	100,00%	6 978,00	19 925 750,00		19 925 750,00	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/2012	60,00 %	5 652,92	14 647 660,00	24 835,97	14 672 495,97	14 695 850,92
Europarc Chantrerie 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 SAINT-HERBLAIN	19/07/2001	50,00 %	1 892,64	2 241 000,55	2 559,61	2 243 560,16	2 244 396,21
Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44816 ST 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 8 18 allée la Forêt-de-la-Reine 54500 VANDŒUVRE LES NANCY	12/10/1993	100,00 %					1 059 443,73
Eurasanté 970-990 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 2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	24,00 %					434 809,48
Quartier Pilaterie Bât 1 16 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	24,00 %					1 516 402,31
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	24,00 %					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	45 535,43	8 150 610,43	8 140 661,20
Le Président 40-42 avenue Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/2017	100,00 %	1 151,38	2 370 253,51	19 210,90	2 389 464,41	2 370 253,51
Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	50,00 %	3 569,75	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 %					2 371 935,60
Europarc du Chêne 5 rue Pascal 69500 BRON	04/07/1995	100,00 %					873 045,03
Europarc des Perches - Bât 8 8 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	01/01/2017	100,00 %					2 276 916,73
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	01/01/2017	15,00 %	1 066,12	8 974 500,00	58 471,97	9 032 971,97	8 974 500,00
Paris Danton 91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/2016	15,00 %	1 091,37	9 150 000,00		9 150 000,00	9 150 000,00
Héron Building - RDC 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	54,25	186 597,60	4 918,04	191 515,64	191 515,64
Héron Building 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/1993	25,00 %	335,00	1 372 041,16	23 575,47	1 395 616,63	1 412 687,38
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2017	63,16 %	412,21	2 912 107,95	9 051,19	2 921 159,14	2 920 860,67
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



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
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 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/2007	100,00%					150 843,00
Vélizy Valley Bât Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2017	75,00%	667,88	1 071 413,64	27 626,64	1 099 040,28	1 107 133,15
Vélizy Valley Bât Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/04/1995	67,00%	1 345,29	3 214 678,71	503 518,83	3 718 197,54	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	162 075,46	10 159 841,00	10 163 988,11
Les Conquérants 8-10 avenue des Tropiques 91940 LES-ULIS	20/05/1994	33,00%					1 957 368,53
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	10,00%	1 804,48	9 003 750,00	421 106,57	9 424 856,57	9 354 112,08
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 92000 NANTERRE	01/01/2017	5,00%	1 340,95	4 234 500,00	2 929,78	4 237 429,78	4 234 500,00
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2017	15,00%	932,62	4 944 000,00	48 486,91	4 992 486,91	4 986 592,20
Akoya 1 48/50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00%	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	10 404 076,00
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2017	100,00%	1 651,53	8 400 858,24	353 309,56	8 754 167,80	8 676 167,80
235 rue du Jour se lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/1994	100,00%	1 020,49	5 920 821,22	573 042,83	6 493 864,05	6 301 213,02
235 rue du Jour se lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	16/12/1994	100,00%	991,36	5 916 999,29	525 689,36	6 442 688,65	6 372 896,06
O'Mallet 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	7 330 148,00
Le Kubik 9 allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	30/09/1993	40,00%	1 557,60	3 892 844,10	1 460 676,03	5 353 520,13	5 364 606,85
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	8 468 720,92
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	14,00%	2 080,81	20 901 160,14	448,00	20 901 608,14	20 901 608,14
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	45,00%	1 624,95	14 481 849,79	8 795,40	14 490 645,19	14 484 774,79
City Défense 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/01/2017	5,00%					2 734 714,28
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	7,50%	1 760,55	8 044 500,00	191 317,82	8 235 817,82	8 216 774,55
Aviso Bâtiment C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	50,00%	1 787,20	9 668 897,50	92 164,36	9 761 061,86	9 703 140,58
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	32,00%	3 472,32	28 938 031,05	27 987,07	28 966 018,12	28 969 009,99



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	30,00 %	1 578,99	7 135 758,16	1 080 761,76	8 216 519,92	8 207 579,92
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Pdt Wilson 93200 ST DENIS	22/12/2010	9,00 %					11 395 011,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	10,00 %	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	8 766 807,50
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 Alto 26 à 32 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00 %					3 907 302,25
Pico 46 rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	01/01/2017	100,00 %					1 966 007,77
57 rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	30/09/1993	100,00 %	1 077,31	1 679 073,48	162 235,04	1 841 308,52	1 821 905,07
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	10 788,98	12 909 856,58	12 907 689,08
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	25,00 %	2 136,22	10 247 666,65	313 268,81	10 560 934,55	10 323 363,93
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>117 273,03</b>	<b>446 062 050,73</b>	<b>7 077 699,40</b>	<b>453 139 750,13</b>	<b>440 956 311,73</b>
<b>COMMERCES</b>							
16 avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2017	100,00 %	3 823,00	4 355 460,13	253 753,03	4 607 590,62	4 607 590,62
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 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 Résistants 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



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
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
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%					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	197 697,57	7 615 283,28	7 417 585,71
Rue des 44 arpents 91100 VILLABÉ	02/03/2010	14,00%	2 304,09	3 610 065,62		3 610 065,62	3 610 065,62
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	02/03/2010	14,00%	1 116,40	1 134 575,82		1 134 575,82	1 134 575,82
34 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2017	100,00%					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%					1 174 895,00
20 grand rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/2007	100,00%	208,05	521 698,00	250,83	521 948,83	521 948,83
200 boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	01/01/2017	100,00%	240,70	629 073,33		629 073,33	629 073,33
1 place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDÉ	01/01/2017	100,00%	101,22	396 473,40		396 473,40	396 473,40
60 avenue Maréchal de Lattre 94410 SAINT-AURICE	26/07/2007	100,00%	235,35	1 538 827,00		1 538 827,00	1 538 827,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>68 292,22</b>	<b>102 772 748,91</b>	<b>451 701,43</b>	<b>103 222 827,80</b>	<b>105 439 060,06</b>
<b>ENTREPÔTS</b>							
Rue des roseaux 57155 MARLY	01/03/2013	100,00%	4 709,62	5 664 037,00		5 664 037,00	5 664 037,00
Parc d'Activité des Bordes 12 rue Henri Dunant 91070 BONDOUFLE	01/01/2017	100,00%					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
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>13 035,59</b>	<b>14 399 051,59</b>		<b>14 399 051,59</b>	<b>17 784 817,85</b>
<b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>							
Presqu'île de la Touques 14800 DEAUVILLE	13/07/2018	80,00%	1 579,92	11 687 296,31		11 687 296,31	11 687 296,31
<b>TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES</b>			<b>1 579,92</b>	<b>11 687 296,31</b>		<b>11 687 296,31</b>	<b>11 687 296,31</b>

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>							
Borderouge Opalink ZAC Borderouge 31400 TOULOUSE	18/09/2018	50,00 %		6 091 828,71		6 091 828,71	3 102 400,00
Le Vendôme ZAC du Pré-Gauchet 44000 NANTES	08/12/2017	100,00 %					11 583 250,00
Domaine Villages Nature Lieudit Les Cardinaux 77174 VILLENEUVE LE COMTE	21/07/2017	100,00 %		6 546 800,00		6 546 800,00	6 546 800,00
Le Watt (ex City Défense) 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00 %	601,20	4 163 568,64		4 163 568,64	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>601,20</b>	<b>16 802 197,35</b>		<b>16 802 197,35</b>	<b>21 232 450,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>203 992,90</b>	<b>594 013 079,78</b>	<b>7 530 943,17</b>	<b>601 542 400,41</b>	<b>603 304 899,49</b>

La valeur 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.214-37 du Code monétaire et financier.



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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles Multimobilier 2 détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

	% de détention
SCI ALLGAU	10,00%
SCI LF AXIALYS	9,00%
SCI LF BELLEVILLE	30,00%
SCI LF CARRE DAUMESNIL	13,00%
SCI LF CITYSCOPE	18,00%
SCI LF ENERGIE+	6,00%
SCI LF GERMANY OFFICE 2	0,01%
SCI LF GERMANY RETAIL	11,46%
SCI LF IRELAND OFFICE	16,92%
SCI LF JAZZ	18,01%
SCI LF MULTI BBQ	18,02%
SCI LF NETHERLANDS OFFICE	20,00%
SCI LF OFFENBACH	3,53%
SCI LF OPEN	15,00%
SCI LF ORLÉANS	40,00%
SCI LF PANSIDE	18,01%
SCI LF PRISME	18,01%
SCI LF VOLUTO	25,00%

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX</b>							
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	63 990 697,67		63 990 697,67	65 540 748,04
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>63 990 697,67</b>	<b>0,00</b>	<b>63 990 697,67</b>	<b>65 540 748,04</b>
Le Prisme 146 bis à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 361,00	64 758 651,28		64 758 651,28	66 098 876,29
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 361,00</b>	<b>64 758 651,28</b>	<b>0,00</b>	<b>64 758 651,28</b>	<b>66 098 876,29</b>
Panorama Seine et Dockside 247 quai Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	78 116 979,94		78 116 979,94	79 781 178,56
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>78 116 979,94</b>	<b>0,00</b>	<b>78 116 979,94</b>	<b>79 781 178,56</b>
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
<b>TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>177 687 015,28</b>	<b>0,00</b>	<b>177 687 015,28</b>	<b>180 918 559,66</b>
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	167 520 133,85		167 520 133,85	172 031 951,11
<b>TOTAL SCI LF CITYSCOPE</b>			<b>38 623,70</b>	<b>167 520 133,85</b>	<b>0,00</b>	<b>167 520 133,85</b>	<b>172 031 951,11</b>
Hafensinbel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	18 580 907,84		18 580 907,84	19 076 194,53
2 Towers Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	73 643 988,56		73 643 988,56	70 948 596,80
AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	20 915 064,34		20 915 064,34	21 312 087,76
Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 243 240,73		34 243 240,73	34 669 455,27
Campus 53 Ferdinand Happ Strasse 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	31 424 358,83		31 424 358,83	32 225 889,56

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	16 632 347,84		16 632 347,84	17 063 436,45
Mittler Pfad 13-15 D 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	68 451 620,04		68 451 620,04	69 733 896,94
Porticon Presselstrasse 17 D 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	25 515 902,31		25 515 902,31	26 029 541,28
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 919,42	40 694 638,57		40 694 638,57	41 643 237,63
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>103 636,04</b>	<b>330 102 069,06</b>	<b>0,00</b>	<b>330 102 069,06</b>	<b>332 702 336,22</b>
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 969,75	60 548 492,24		60 548 492,24	61 590 258,87
Am Seestern 5 D 40217 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 866,12	44 016 551,02		44 016 551,02	
Steg Rüttenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	
<b>TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2</b>			<b>67 104,97</b>	<b>240 952 678,93</b>	<b>0,00</b>	<b>240 952 678,93</b>	<b>61 590 258,87</b>
Hollandia Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,00	60 349 573,16		60 349 573,16	61 491 207,07
Baxter Building Muiderstraat 1-9 NL 1007 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	24 151 905,02		24 151 905,02	
<b>TOTAL SCI LF NETHERLANDS</b>			<b>12 678,47</b>	<b>84 501 478,18</b>	<b>0,00</b>	<b>84 501 478,18</b>	<b>61 491 207,07</b>
World Rugby House 8-10 Pembroke Street Lower DUBLIN 2	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	22 847 414,30		22 847 414,30	
18-21 Charlemont Place DUBLIN 2	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	46 875 836,40		46 875 836,40	50 128 893,60
<b>TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE</b>			<b>4 916,51</b>	<b>69 723 250,70</b>	<b>0,00</b>	<b>69 723 250,70</b>	<b>50 128 893,60</b>
Le Voluto 89-91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00 %	8 982,40	65 554 727,48		65 554 727,48	66 674 745,77
<b>TOTAL SCI LF VOLUTO</b>			<b>8 982,40</b>	<b>65 554 727,48</b>	<b>0,00</b>	<b>65 554 727,48</b>	<b>66 674 745,77</b>
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	103 993 445,56		103 993 445,56	105 791 762,00
<b>TOTAL SCI LF OPEN</b>			<b>9 381,00</b>	<b>103 993 445,56</b>	<b>0,00</b>	<b>103 993 445,56</b>	<b>105 791 762,00</b>
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	95 555 551,89		95 555 551,89	97 084 986,80
<b>TOTAL SCI LF ENERGIE +</b>			<b>14 219,40</b>	<b>95 555 551,89</b>	<b>0,00</b>	<b>95 555 551,89</b>	<b>97 084 986,80</b>
Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 275 (AX2) av. du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	157 407 579,13		157 407 579,13	
<b>TOTAL SCI LF AXIALYS</b>			<b>24 324,00</b>	<b>157 407 579,13</b>	<b>0,00</b>	<b>157 407 579,13</b>	<b>0,00</b>
<b>COMMERCES</b>							
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	30 779 796,81		30 779 796,81	15 050 000,00
<b>TOTAL SCI LF BELLEVILLE</b>			<b>4 486,00</b>	<b>30 779 796,81</b>	<b>0,00</b>	<b>30 779 796,81</b>	<b>15 050 000,00</b>
Rue des Halles 45000 ORLÉANS	29/06/2017	100,00 %	3 974,57	15 769 364,54		15 769 364,54	16 074 027,57
<b>TOTAL SCI LF ORLÉANS</b>			<b>3 974,57</b>	<b>15 769 364,54</b>	<b>0,00</b>	<b>15 769 364,54</b>	<b>16 074 027,57</b>



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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Buffalo Centre commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 602 327,85		2 602 327,85	2 708 619,15
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	3 108 345,46		3 108 345,46	3 281 463,59
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 629 530,90		1 629 530,90	1 701 870,46
Buffalo 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 498 657,97		2 498 657,97	2 583 321,13
Buffalo 43 rue de Keranfurst 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 563 239,15		2 563 239,15	2 645 679,74
Buffalo Le Grand Launay 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 777 680,27		1 777 680,27	1 856 596,97
Buffalo rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 163 414,31		1 163 414,31	1 213 800,17
Buffalo 40 avenue des Églantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	3 064 524,33		3 064 524,33	3 189 894,41
Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	2 182 506,93		2 182 506,93	2 277 022,43
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 929 382,13		1 929 382,13	2 008 186,81
Buffalo 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 715 128,13		1 715 128,13	1 791 267,93
Buffalo Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 716 774,20		1 716 774,20	1 792 987,08
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 554 632,34		1 554 632,34	1 623 647,26
Buffalo 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 675 621,36		1 675 621,36	1 750 007,34
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 ST-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 545 162,31		1 545 162,31	1 613 010,69
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 259 175,29		2 259 175,29	2 351 450,62
Buffalo 22-26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	3 122 336,55		3 122 336,55	3 238 930,87
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	2 092 191,08		2 092 191,08	2 177 645,99
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 579 558,84		1 579 558,84	1 644 181,70
Buffalo Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 656 414,87		2 656 414,87	2 755 679,00
Buffalo Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	3 177 539,49		3 177 539,49	3 294 417,87
Buffalo 195, chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	2 075 573,96		2 075 573,96	2 167 965,48
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 230 360,74		2 230 360,74	2 329 373,31

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Buffalo 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 872 826,19		1 872 826,19	1 938 448,35
Buffalo 2, allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	2 403 705,07		2 403 705,07	2 481 014,85
Buffalo 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE EN BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 912 580,91		1 912 580,91	1 976 286,66
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 740 642,05		1 740 642,05	1 817 914,54
Buffalo 4, boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 817 186,92		1 817 186,92	1 897 857,44
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>15 532,60</b>	<b>59 667 019,60</b>	<b>0,00</b>	<b>59 667 019,60</b>	<b>62 108 541,84</b>
Ansgari Haus Oberringstraße 65-71 28217 BREMEN	01/08/2019	100,00 %	5 617,88	38 251 514,87		38 251 514,87	
QuartierWest Altendorfer Straße 220 D 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776,29	32 050 184,42		32 050 184,42	32 849 939,72
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 D 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	39 590 903,25		39 590 903,25	40 545 661,00
Real Bamberg Emil Kemmer Straße 2 D 96103 Hallstadt	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	26 165 090,94		26 165 090,94	26 821 227,25
Primavera Breite Straße 47-53 D-23552 LUBECK	15/11/2016	100,00 %	5 997,07	34 582 200,56		34 582 200,56	35 635 868,02
<b>TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL</b>			<b>50 381,24</b>	<b>170 639 894,04</b>	<b>0,00</b>	<b>170 639 894,04</b>	<b>135 852 695,99</b>
<b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>							
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	97 845 412,00		97 845 412,00	89 632 238,00
<b>TOTAL SCI LF ALLGÄU</b>			<b>29 184,70</b>	<b>97 845 412,00</b>	<b>0,00</b>	<b>97 845 412,00</b>	<b>89 632 238,00</b>



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



### Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Multimobilier 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 Multimobilier 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 12 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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<sup>er</sup> janvier 2019 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.

### 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement 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, arrêté le 12 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 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 SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer

la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 2020

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 2019

Aux associés,

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

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

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

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

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

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Convention conclue avec la société de gestion :

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

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

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

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

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euro)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	8 570,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.</li> <li>• 10 à 15% HT du montant de la relocation</li> </ul>	446 656,66
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif</li> <li>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle</li> <li>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations</li> </ul>	

**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 2019 s'élève à 3 201 514,34 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 3 942 393,84 euros HT au titre de l'exercice 2019.

#### 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 les dites 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 2019 s'élève à 393 687,19 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 92 159,00 euros HT.

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

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

Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

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

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