RAPPORT ANNUEL 2016

MULTIHABITATION 2



LA FRANÇAISE

Multihabitation 2

SCPI Robien à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2017

1 Conjoncture 2

2 Organes de direction et de contrôle 5

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 6

4 Gouvernance et contrôle interne 10

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 12

6 Rapport de la Société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire 15

7 Rapport du conseil de surveillance 16

8 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire 17

9 Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire 19

10 Comptes au 31 décembre 2016 20

11 Annexe 23

12 Composition du patrimoine 26

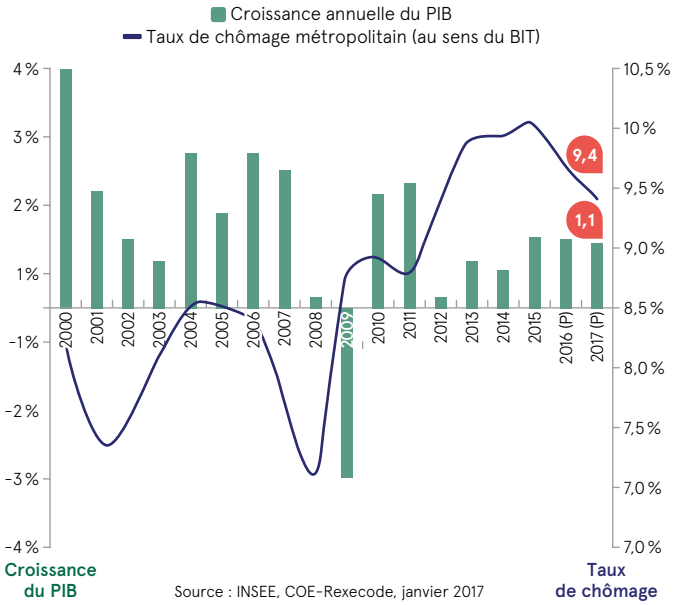
13 Rapports du commissaire aux comptes 27



Un environnement économique toujours faiblement porteur

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4e trimestre 2016 et atteint 1,1% sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2e et au 3e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fonds d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

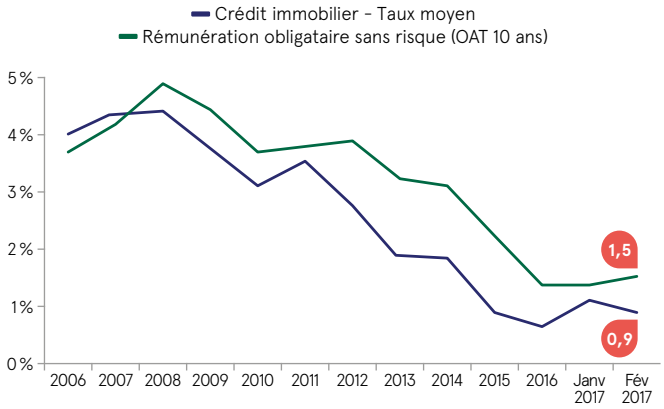
Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017

À l'instar des taux d'emprunt d'état qui ont accusé une hausse à la suite de l'élection de Donald Trump puis de l'incertitude quant à l'issue des élections en France, les taux de crédit immobilier ont progressé depuis la fin de l'année 2016. Fin février, ils s'établissaient à 1,49 % contre 1,34 %, leur point bas, en fin d'année dernière. Cette remontée s'est concrétisée par la signature de nombreuses ventes en janvier et février 2017. Les taux demeurent néanmoins à un niveau bas en historique et devraient légèrement poursuivre leur augmentation dans les prochains mois.

Rendement obligataire et taux de crédit immobilier

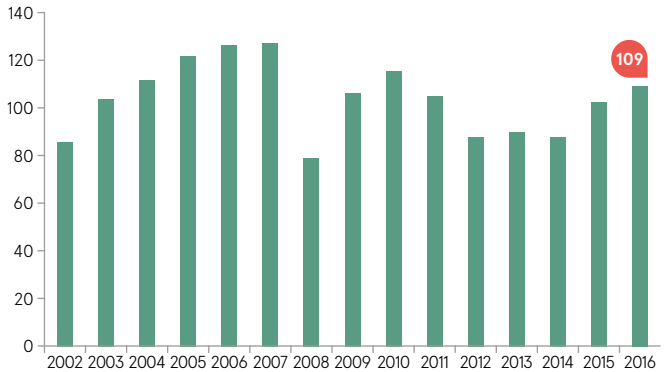


Source : Agence France Trésor, Observatoire Crédit Logement
Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Le marché du logement neuf confirme sa reprise

La nette reprise du marché des logements neufs s'est accélérée en 2016, aussi bien en immobilier neuf promoteur qu'en maison individuelle hors promoteur. Ainsi, 109 000 ventes promoteur ont été comptabilisées sur l'ensemble de l'année, en augmentation de 6 % par rapport à 2015 ; les réservations ont progressé de 21 % par rapport à 2015, soit 148 618 réservations.

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

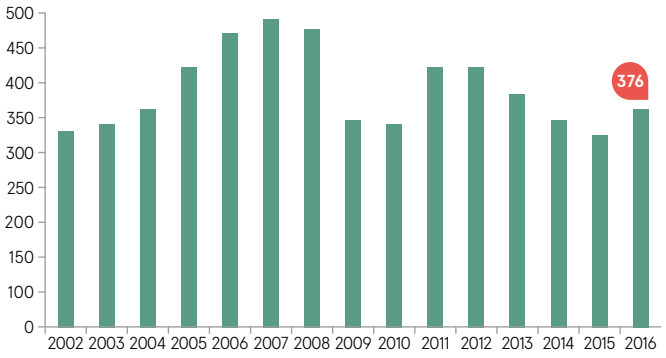


Source : FPI France, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Les mises en chantier de logements neufs repartent à la hausse, après la baisse continue observée depuis 2012. Elles ont représenté 376 500 unités en 2016, en progression de plus de 10 % par rapport à 2015. Sur le dernier trimestre, le rythme des mises en chantier a légèrement faibli, mais il devrait néanmoins se consolider en 2017. En effet, le nombre de permis de construire octroyés s'est accéléré en 2016, progressant de 14 %, à 453 200 unités.

Le prix des logements neufs augmente globalement en France (+2,5 %). Cette hausse s'est amplifiée en fin d'année, puisqu'il progresse de 3,6 % sur le seul 4e trimestre.

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



Source : L'OBS, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

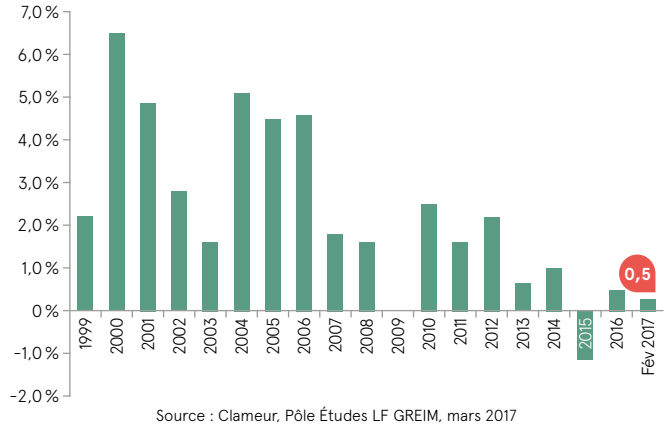
Des loyers de marché en léger redémarrage

Le marché locatif confirme sa reprise amorcée depuis le début de l'année 2016. Habituellement très soutenu entre juin et septembre puis en baisse de régime à partir d'octobre, il a redémarré en fin d'année. Ainsi, après avoir reculé de 1,1% en 2015, les loyers ont progressé en moyenne de 0,5 % en décembre 2016 sur un an. Ils ont poursuivi leur progression depuis le début de l'année, mais plus faiblement (+0, 3%). Cette augmentation s'effectue en revanche d'une manière très hétérogène puisque de nombreuses villes, y compris les plus peuplées, telles Lille ou Marseille ont vu leurs loyers stagner voire diminuer.

À l'échelle nationale pourtant, le marché reste sous pression en raison d'une forte demande. Néanmoins, cette reprise, même légère, des loyers a entravé la remontée spectaculaire de la mobilité résidentielle, qui avait atteint un point haut historique, à 33 % en novembre, supérieur à 5 points de sa moyenne des 18 dernières années. Elle recule désormais, pour s'établir à 29,8 % à fin février 2017, ainsi qu'en Île-de-France, où elle demeure traditionnellement nettement en deçà de la moyenne nationale.

Les efforts d'entretien et d'amélioration des logements ont à nouveau nettement faibli depuis la remontée des loyers. Ainsi, en février 2017, seuls 14,5 % des logements reloués ont bénéficié de travaux de rénovation majeurs. Ce niveau reste tout de même inférieur à la moyenne qui s'élève à 22,2 % depuis 1998.

Variations des loyers



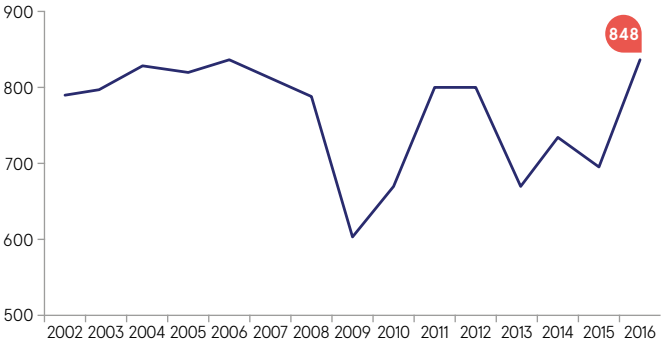
Source : Clameur, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Les ventes de logements anciens atteignent un niveau record

Le marché des logements anciens confirme la dynamique observée depuis fin 2015 et dépasse ses records historiques. En effet, les transactions dépassent leur niveau très élevé de 2006, avec 848 000 transactions référencées en 2016. Cette forte augmentation s'explique principalement par les taux de crédit immobilier très bas (1,34 % sur 15 ans en décembre) et par la reprise économique, qui, bien que timide, a engendré des créations d'emplois, synonyme de mobilité géographique intra-nationale.

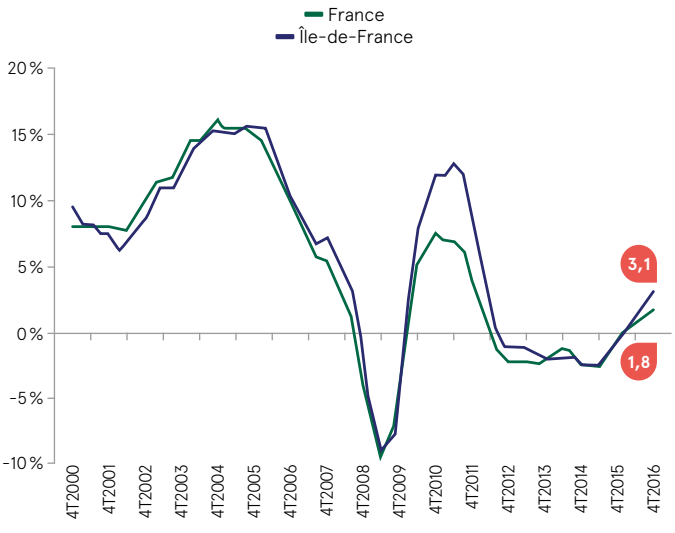
La hausse du prix de l'ancien se consolide, faisant suite à une baisse des prix continue entre 2012 et 2015. Ainsi, en 2016, les prix de l'ancien ont augmenté d'environ 1,8 % en France et de 3,1% en Île-de-France sur un an. Outre un pouvoir d'achat immobilier restauré par des taux bas persistants, de nombreux produits sont actuellement disponibles à la vente. Seul le segment des résidences secondaires souffre. Il pourrait progressivement se réanimer mais continuera à pâtir d'un taux d'imposition sur les plus-values élevé.

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



Source : CGEDD, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Taux de croissance annuel du prix des logements en France (CVS)



Source : INSEE, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Perspectives du marché

En 2017, les facteurs de soutien à l'immobilier neuf et ancien devraient se maintenir. En effet, la poursuite du Prêt à Taux Zéro et du dispositif Pinel ainsi que l'effet « valeur refuge », suggéré par la tangibilité du placement, devraient permettre à l'immobilier de rester un secteur actif. Les taux de crédit immobiliers devraient rester bas, en moyenne historique mais leur remontée est néanmoins amorcée et pourrait se poursuivre. Cette perspective a contribué au maintien d'une activité dynamique depuis le début de l'année. Les transactions ne devraient pourtant progresser que faiblement en 2017, par rapport aux importants volumes enregistrés en 2016 mais demeurer très nombreuses, générant de nouvelles hausses des prix, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Notes

FICHE D'IDENTITÉ
MULTIHABITATION 2



Type de SCPI
SCPI « Robien »
à capital fixe fermé

Siège social
128, boulevard Raspail
75006 Paris

Date de création
18 janvier 2005

N° d'immatriculation au RCS
480 367 275 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
18 janvier 2020

Capital social
85 862 500 euros

Visa AMF
SCPI n° 05-04 en date du 1er février 2005

Société de gestion de la SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Eric ALLARD, Directeur général
Marc-Olivier PENIN, Directeur général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel 1er
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

Conseil de surveillance de la SCPI

Composition du conseil de surveillance

Patrick KONTZ, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Robert BAYLOCQ
Paul CHENEL
Daniel DALLEST,
Bertrand DE GELOES
François RINCHEVAL
Patrick SAMAMA
CRÉDIT MUTUEL ARKEA

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

Expert immobilier de la SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

Commissaires aux comptes de la SCPI

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

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

Fin des mandats : à l'issue de la présente assemblée générale.

3 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016



Introduction

Multihabitation 2 a été créée le 18 janvier 2005 et a collecté jusqu'au 31 décembre 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 juin 2007. La première mise en location date du 6 février 2007 et la dernière du 15 juin 2010 (Chelles, immeuble livré le 3 décembre 2009). L'obligation de louer est de neuf années. Par conséquent, certains lots ont d'ores et déjà respecté cette obligation.

Deux premières ventes ont été signées en 2016. Afin d'optimiser les conditions de cessions, des mandats de vente ont été signés avec des agences immobilières locales.

Le résultat de l'année 2016 est en nette baisse par rapport à 2015, -233 065 euros (-8,78 %). Celle-ci s'explique par l'arrêt des relocations en prévision des ventes et donc une baisse des loyers, -199 140,36 euros (-4,65 %).

Les charges non récupérables sont quasi stables (-0,69 %) malgré une forte baisse des honoraires de commercialisation (-46.28 %). Cette stabilité s'explique principalement par une hausse des taxes foncières, des travaux d'entretien et des redditions des charges immobilières des exercices antérieurs.

Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique. À chaque libération, les responsables techniques et commerciaux définissent les travaux qu'ils estiment nécessaires de réaliser avant la mise en vente des actifs.

Le taux d'occupation financier a nettement baissé puisqu'il s'établit à 91,89 % contre 95,59 % en 2015, baisse qui s'explique par la non relocation des lots destinés à être cédés. Le taux d'impayés reste faible, malgré quelques retards de paiements.

Le turn-over a fortement baissé pour s'établir à 22,46 % contre 27,90 % en 2015.

Comme en 2015, la distribution est de 38,04 euros par part. Après distribution, le report à nouveau s'établit à 3,21 euros par part. Le résultat de 35,26 euros par part est légèrement supérieur au prévisionnel qui avait été établi à 34.81 euros par part.

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital	85 862 500,00 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	103 035 000,00 €
Nombre d'associés	1 721
Valeur de réalisation	1 319,67 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 026,06 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	921,20 €
Valeur ISF pour 2017 *	921,20 €
Distribution de l'exercice 2016 **	38,04 €

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

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

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	4 735 216,42	5 041 802,00
dont loyers	4 082 275,83	4 281 416,19
Total des charges	2 313 548,35	2 387 068,50
Résultat	2 421 668,07	2 654 733,50
Dividende	2 612 967,60	2 612 967,60
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	85 862 500,00	85 862 500,00
Total des capitaux propres	91 865 775,98	91 961 724,00
Immobilisations locatives	91 410 634,66	91 746 845,82

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	2 421 668,07	35,26*
Dividende	2 612 967,60	38,04*
Patrimoine		
Valeur de marché des immeubles	90 097 781,24	1 311,66
Valeur comptable	91 865 775,98	1 337,40
Valeur de réalisation	90 648 335,79	1 319,67
Valeur de reconstitution	107 901 392,57	1 570,85

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur comptable

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	91 410 634,66
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	455 141,32
Valeur comptable	91 865 775,98
Valeur comptable ramenée à une part	1 337,40

Valeur de réalisation

	En euros
Valeur de marché des immeubles	90 097 781,24
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	550 554,55
Valeur de réalisation	90 648 335,79
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 319,67

Valeur de reconstitution

	En euros
Valeur de réalisation	90 648 335,79
Frais d'acquisition des immeubles	5 586 062,44
Commission de souscription	11 666 994,34
Valeur de reconstitution *	107 901 392,57
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 570,85

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

Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	135	0,20 %
Parts transférées par succession et/ou donation	309	0,45 %
Parts cédées de gré à gré		

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

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2016 ressort à 1 005,65 euros par part.

Patrimoine immobilier

Évolution du patrimoine

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés. Deux premières ventes ont été signées en 2016.

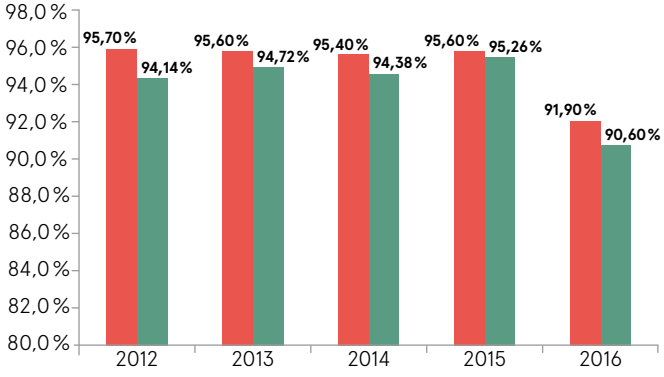
Arbitrages / Cessions

Adresse	Surface (m²)	Date acquisition	Date de vente	Prix de vente HAI	Type
92 - Asnières-sur-Seine 15, rue Edouard Manet	47,50	26/07/2005	09/09/2016	243 000	F2 au 4e étage et un parking
92 - Asnières-sur-Seine 15, rue Edouard Manet	43,80	26/07/2005	01/12/2016	220 000	F2 au 3e étage et un parking
TOTAL	**91,30**			**463 000**	

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Rappel :

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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers 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.

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

Situation locative

Sur les 421 lots détenus par la SCPI, il y avait fin 2016, 10 lots cessibles, 8 lots bloqués, 22 lots à relouer et 7 lots sous congé. Les logements mis en vente sont répartis sur 2 immeubles, Asnières et Bussy-Saint-Georges.

Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice, 4 082 275,83 euros de loyers ont été facturés contre 4 281 416,19 euros en 2015.

Les loyers encaissés représentaient 99,89 % de ces loyers facturés contre 98,19 % en 2015. La perte locative pour vacance s'est élevée à 361 334,05 euros contre 197 521 euros en 2015.

Contentieux

On compte en fin d'exercice 46 contentieux pour impayés dont 32 concernant des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 94 395 euros, la reprise s'établit à 75 795 euros et la provision ressort au 31 décembre 2016 à 420 580,28 euros contre 401 980,21 euros en 2015.

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

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

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations, 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 2016.

2016	Coût TTC (euros)
Travaux réalisés	202 368,47
Provisions pour travaux au 31 décembre	95 413,23

Nature des travaux réalisés en 2016

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût TTC (euros)
34990 Juvignac	54 à 63, rue de la Circulade	Travaux de peinture dans quatre maisons	17 632,57
31200 Toulouse	49, avenue Maignan	Travaux de peintures dans quatre appartements	14 358,88
95100 Argenteuil	19/23, avenue du Maréchal Joffre	Travaux de remise en état d'appartements	9 061,59
77500 Chelles	24 à 30, rue de la Paix	Travaux de remise en état de deux appartements	7 355,24
78300 Poissy	21, rue Jean Bouin	Travaux de remise en état de deux appartements	5 651,63

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût TTC (euros)
77500 Chelles	24 à 30, rue de la Paix	Remplacements chaudières et entretien des ascenseurs	32 572,58
95290 L'Isle Adam	40, avenue du Chemin Vert	Divers travaux électriques	13 527,93
95110 Sannois	40 à 42, boulevard Charles de Gaulle	Débarras local poubelle et changements ballons d'eau chaude	11 882,43
31200 Toulouse	49, avenue Maignan	Nettoyage d'appartements et remplacement cumulus	10 183,77
31200 Toulouse	4, allée Firmin Bouisset	Travaux de peinture et remplacement cumulus	8 088,06

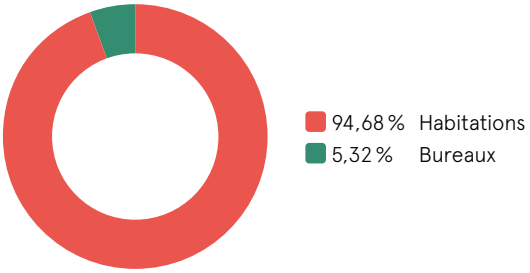
Expertises et répartition du patrimoine

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2016, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 90 097 781,24 euros hors droits contre 91 222 350,55 euros au 31 décembre 2015, soit une baisse de –1,24 % s'expliquant notamment par les deux cessions visées ci-avant (-0.83 % à périmètre constant).

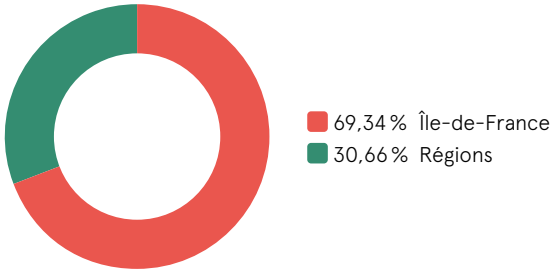
Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine de Multihabitation 2 est de 27 309 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016

	Bureaux	Habitations	Total (euros)	Total (%)
Île-de-France	2 617 781,24	64 830 000,00	67 447 781,24	74,86%
Régions		22 650 000,00	22 650 000,00	25,14%
TOTAL 2016 (euros)	**2 617 781,24**	**87 480 000,00**	**90 097 781,24**	
TOTAL 2015	2 689 350,55	88 540 000,00	91 229 350,55	
TOTAL 2016 (%)	**2,91%**	**97,09%**		**100,00%**

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

Membres du Conseil de surveillance

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2017.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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

Personnes physiques :

Laurent ALTMAYER – 38 ans
Détenant : 57 parts
Demeurant : 11, rue Bartholdi – 68400 Riedisheim
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur informatique

Robert BAYLOCQ - 51 ans
Détenant : 86 parts
Demeurant : 4, rue Docteur Hermite – 38000 Grenoble
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre
Membre sortant

Olivier BLICQ - 59 ans
Détenant : 3 parts
Demeurant : 26, rue Rabelais – 59000 Lille
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : fonctionnaire - investisseur privé

Jean-Luc BRONSART - 62 ans
Détenant : 110 parts
Demeurant : 10, avenue de la Forêt – 44250 St-Brévin-les-Pins
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier, bailleur privé
Secrétaire du conseil de surveillance sortant

Paul CHENEL - 75 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré - 92380 Garches
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de société – président honoraire du Tribunal de Commerce de Nanterre
Membre sortant

Daniel DALLEST - 77 ans
Détenant : 29 parts
Demeurant : 4, passage des fours à chaux - 75019 Paris
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur SUPELEC à la retraite
Membre sortant

Bertrand DE GELOES - 69 ans
Détenant : 15 parts
Demeurant : 4, allée Prad Bihan - 56000 Vannes
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise
Membre sortant

Patrick KONTZ - 62 ans
Détenant : 140 parts
Demeurant : 248, Chemin de Millas – 40600 Biscarosse
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie,
Président du conseil de surveillance sortant

Jacques Philippe MORILLON - 52 ans
Détenant : 14 parts
Demeurant : 4, allée du Béarn - 91300 Massy
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur informatique – investisseur privé

Georges PUPIER - 71 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant : 33C, chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre banque et finance à la retraite

François RINCHEVAL – 51 ans
Détenant : 72 parts
Demeurant : 2, rue Georges Fessard – 28000 Chartres
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier
Membre sortant

Patrick SAMAMA – 70 ans
Détenant : 29 parts
Demeurant : 8, rue de la Marine - Île de la Jatte – 92200 Neuilly-sur-Seine
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier privé – retraité, ex-directeur financier de PME
Membre sortant

Personne morale :

CRÉDIT MUTUEL ARKEA
Détenant : 5 parts
Siège social : 1, rue Louis Lichou – 29480 Le Relecq-Kerhuon
Numéro d'immatriculation au RCS : 775 577 018 RCS Brest
Activité : établissement bancaire et financier
Membre sortant

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Procédure de contrôle interne

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

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

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

Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

Accès à l'information

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

Suivi et gestion des risques auxquels la SCPI est exposée

Profil de risque

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

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

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

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

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

Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Prévention des conflits d'intérêts

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

Provenance des fonds

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

Rémunération

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros, pour 75 véhicules gérés.

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

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.
La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion : https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf



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

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution du capital au cours de l'année (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions [1]	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre [2]
2012	85 862 500,00		68 690	1 724		1 001,41
2013	85 862 500,00		68 690	1 728		1 021,53
2014	85 862 500,00		68 690	1 727		1 010,36
2015	85 862 500,00		68 690	1 726		977,00
2016	85 862 500,00		68 690	1 721		1 026,06

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée [1] au 1er janvier (euros)	1 001,41	1 001,41	1 021,53	1 010,36	977,00
Dividende versé au titre de l'année [2] (euros)	41,04	39,12	39,12	38,04	38,04
dont distribution de report à nouveau (en %)	1,85 %		1,69 %		7,31 %
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché [3]	2,74 %	2,61 %	2,61 %	2,54 %	2,54 %
Report à nouveau cumulé par part [4] (euros)	4,23	6,05	5,40	5,99	3,21

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] 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 historique de 1 500 euros.
[4] 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 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	49	0,07 %	1,5 mois	-	248,40
2013	91	0,10 %	1,5 mois	-	278,58
2014	87	0,13 %	1,5 mois	-	249,66
2015	287	0,42 %	1,5 mois	-	279,17
2016	135	0,20 %	1,5 mois	-	114,58

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros TTC et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	62,01	99,12	62,67	99,52	62,48	99,49	62,33	99,44	59,43	99,90
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,42	0,68	0,22	0,35	0,12	0,19	0,10	0,15	0,02	0,03
Produits divers	0,13	0,20	0,08	0,13	0,20	0,33	0,25	0,41	0,04	0,07
TOTAL DES REVENUS	**62,56**	**100,00**	**62,97**	**100,00**	**62,81**	**100,00**	**62,68**	**100,00**	**59,49**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,39	11,82	7,44	11,81	7,42	11,82	7,43	11,86	7,06	11,87
Autres frais de gestion *	1,10	1,76	0,98	1,55	1,63	2,60	1,06	1,70	1,29	2,17
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,74	1,18	0,77	1,22	1,20	1,90	1,55	2,48	1,80	3,03
Charges immobilières non récupérées	11,29	18,04	10,99	17,45	11,70	18,63	11,42	18,22	12,02	20,21
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**20,52**	**32,80**	**20,17**	**32,03**	**21,95**	**34,96**	**21,47**	**34,25**	**22,18**	**37,29**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,93	1,49	0,94	1,49	1,87	2,98	1,87	2,99	1,78	3,00
- dotation nette aux autres provisions **	0,83	1,33	0,93	1,47	0,51	0,82	0,69	1,10	0,27	0,46
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**1,76**	**2,82**	**1,87**	**2,97**	**2,39**	**3,80**	**2,56**	**4,09**	**2,05**	**3,45**
TOTAL DES CHARGES	**22,28**	**35,62**	**22,04**	**35,00**	**24,34**	**38,76**	**24,03**	**38,34**	**24,23**	**40,74**
RÉSULTAT	40,28	64,38	40,94	65,00	38,46	61,24	38,65	61,66	35,26	59,26
Variation du report à nouveau	(0,76)	(1,21)	1,82	2,90	(0,66)	(1,05)	0,61	0,97	(2,78)	(4,68)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,04	65,60	39,12	62,12	39,12	62,29	38,04	60,69	38,04	63,94
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,87	65,33	39,05	62,01	39,07	62,21	38,00	60,63	38,04	63,94

* 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 (en euros)

	Total au 31/12/2015 *	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	103 035 000,00		103 035 000,00
Cessions d'immeubles		336 211,16	336 211,16
Plus et moins-values sur cessions		95 351,51	95 351,51
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 047 932,00)		(10 047 932,00)
Achats d'immeubles	(91 746 845,82)		(91 746 845,82)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 437 211,61)		(1 437 211,61)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**(196 989,43)**	**431 562,67**	**234 573,24**

* Depuis l'origine de la société.

Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Multihabitation 2 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

Revenu Foncier	(euros)
Revenu brut	4 107 369
Autres charges déductibles	1 533 961
Revenu net	2 573 408
Soit par part pleine jouissance	37,46

Revenu Financier	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	2 519 464,49
Réintégration	5 590,71
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	97 796,42
Résultat fiscal	2 427 258,78

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	2 519 464,49
Réintégration	5 590,71
Déduction	
Résultat fiscal	2 525 055,20

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2016, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		4 555,93						4 555,93*
Fournisseurs d'immobilisations							190 681,78	190 681,78**
TOTAL À PAYER		**4 555,93**					**190 681,78**	**195 237,71**
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs		170 778,54						170 778,54*
Fournisseurs d'immobilisations							190 681,78	190 681,78**
TOTAL À PAYER		**170 778,54**					**190 681,78**	**361 460,32**

* 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 réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNERALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une réduction du capital.

Lors de l'assemblée générale du 19 novembre 2014, nous vous rappelons qu'il a été décidé :

- de ne pas user de la faculté de proroger la durée d'amortissement au-delà de neuf ans prévue par le dispositif dit « Robien », et
- de nous autoriser en conséquence à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux pris pour chacun d'eux.

Une stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté leur engagement de location de neuf ans a ainsi été mise en place.

Le produit de ces cessions n'ayant pas vocation à être réinvesti eu égard à la politique d'investissement de votre SCPI, nous soumettons à vos suffrages une résolution visant à nous permettre de vous verser le produit de ces cessions sans attendre le terme statutaire de votre SCPI fixé au 18 janvier 2020, dès lors que celui-ci aura atteint un montant significatif.

Ainsi, nous vous demandons de nous autoriser, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2017, à procéder à une réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros. En conséquence, cette réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale actuellement fixée à 1 250 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation de ladite réduction de capital.

Nous espérons que cette proposition emportera 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 2016.

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

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

Évolution du patrimoine

Intégralement constitué et livré, le patrimoine de la SCPI totalisait avant cessions 423 lots.

La valeur vénale de ce patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 90 097 781 euros hors droits, en diminution de 0.84 % par rapport à 2015, à périmètre constant.

La valeur de réalisation s'établit à 90 648 335,79 euros soit 1 319,67 euros par part.

Au cours de l'exercice, 2 cessions sont intervenues :

- Le 9 septembre 2016, à Asnières – 15, rue Edouard Manet, un F2 d'une surface de 47,50 m² avec un parking pour un prix de vente de 243 000 euros frais d'agence inclus et hors droits soit 227 784 euros nets pour la SCPI,
- Le 1er décembre 2016, à Asnières – 15, rue Edouard Manet, un F2 d'une surface de 43,80 m² avec un parking, pour un prix de vente de 220 000 euros frais d'agence inclus et hors droits soit 206 224 euros nets pour la SCPI,

Soit un prix total de 463 000 euros représentant une surface totale de 91,3 m².

Gestion locative et contentieux

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

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine. Au 31 décembre 2016, 377 lots étaient loués, 5 lots étaient en attente de signature chez le notaire, 17 lots étaient présentés à la vente, 9 lots étaient bloqués en attente d'une mise en vente, 22 lots étaient à louer et 1 lot était réservé.

Le taux d'occupation physique s'élevait au 31/12 à 89,02 % et le taux d'occupation financier à 91,89 %.

L'impact des contentieux est contenu, représentant une créance de 359 563 euros (hors dépôts de garantie), soit 0,95 % des loyers quittancés (hors frais de recouvrement).

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

Marché des parts

Le marché des parts a enregistré les cessions de 135 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1 005,65 euros. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Résultat de l'exercice 2016

Notre réunion du 13 mars 2017, à laquelle a été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui font apparaître un résultat par part de 35,26 euros contre 38,65 euros en 2015. Le montant distribué s'est élevé à 38,04 euros par part dont un prélèvement de 2,78 euros sur le report à nouveau qui se trouve ramené à 3,21 euros par part.

Conventions visées par l'article l. 214-106 du code monétaire et financier

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

Projet de résolutions

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

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

Conseil de surveillance

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Certains des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. La connaissance du patrimoine par les conseillers et la liquidation à venir de la SCPI nous font vous recommander de renouveler votre confiance aux membres sortants qui se représentent à vos suffrages.

Pour le conseil de surveillance
Monsieur Patrick KONTZ, Président

8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 2 421 668,07 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 2 421 668,07 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 411 867,61 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 833 535,68 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 2 612 967,60 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 220 568,08 euros.

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.

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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  91 865 775,98 euros, soit 1 337,40 euros par part,
- valeur de réalisation :
  90 648 335,79 euros, soit 1 319,67 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  107 901 392,57 euros, soit 1 570,85 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 la 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 procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

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

- La distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.
- La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Sixième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes physiques non résidentes et 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 2017.

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 2016 à 5 708 euros, soit 0,08 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Septième résolution

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers.

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

- 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout autre acquéreur

Huitième résolution

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet Crédit Foncier Expertise, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Neuvième résolution

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIÉS, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Dixième résolution

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Onzième résolution

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

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

- Monsieur Robert BAYLOCQ,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Paul CHENEL,
- Monsieur Daniel DALLEST,
- Monsieur Bertrand DE GELOES,
- Monsieur Patrick KONTZ,
- Monsieur François RINCHEVAL,
- Monsieur Patrick SAMAMA,
- CRÉDIT MUTUEL ARKEA.

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019 *(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)* :

Candidats	Elu / Non élu	Nombre de voix
Laurent ALTMAYER		
Robert BAYLOCQ		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Paul CHENEL		
Daniel DALLEST		
Bertrand DE GELOES		
Patrick KONTZ		
Jacques Philippe MORILLON		
Georges PUPIER		
François RINCHEVAL		
Patrick SAMAMA		
CRÉDIT MUTUEL ARKEA		

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités.

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire :

Première résolution

Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la Société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la Société de gestion à effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :
  - fixer le montant de la réduction de capital,
  - procéder au versement des fonds au profit des associés,
  - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital ;
  - modifier corrélativement les statuts de la Société.
  - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Deuxième résolution

Pouvoirs en vue des formalités.

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

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**91 410 634,66**	**90 097 781,24**	**91 746 845,82**	**91 229 350,55**
Terrains et constructions	91 410 634,66	90 097 781,24	91 746 845,82	91 229 350,55
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(95 413,23)**		**(51 559,29)**	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(95 413,23)		(51 559,29)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**91 315 221,43**	**90 097 781,24**	**91 695 286,53**	**91 229 350,55**
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	**64 849,45**	**64 849,45**	**60 600,92**	**60 600,92**
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	64 849,45	64 849,45	60 600,92	60 600,92
Créances	**680 756,79**	**680 756,79**	**348 348,15**	**348 348,15**
Locataires et comptes rattachés	574 941,83	574 941,83	574 619,89	574 619,89
Provisions pour dépréciation des créances	(420 580,28)	(420 580,28)	(401 980,21)	(401 980,21)
Créances fiscales et sociales	6 488,88	6 488,88	2 223,35	2 223,35
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	520 943,21	520 943,21	173 485,12	173 485,12
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 163 139,66**	**2 163 139,66**	**2 151 783,97**	**2 151 783,97**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 163 139,66	2 163 139,66	2 151 783,97	2 151 783,97
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**(2 358 906,45)**	**(2 358 906,45)**	**(2 295 010,68)**	**(2 295 010,68)**
Dettes financières	(372 211,58)	(372 211,58)	(401 228,75)	(401 228,75)
Dettes d'exploitation	(285 243,91)	(285 243,91)	(263 464,22)	(263 464,22)
Dettes diverses	(1 702 487,81)	(1 702 487,81)	(1 630 317,71)	(1 630 317,71)
TOTAL III	**549 839,45**	**549 839,45**	**265 722,36**	**265 722,36**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	715,10	715,10	715,11	715,11
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	**715,10**	**715,10**	**715,11**	**715,11**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**91 865 775,98**		**91 961 724,00**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**90 648 335,79**		**91 495 788,02**

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

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)[1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	**85 862 500,00**			**85 862 500,00**
Capital souscrit	85 862 500,00			85 862 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	**5 687 356,39**			**5 687 356,39**
Prime d'émission	17 172 500,00			17 172 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 485 143,61)			(11 485 143,61)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles			**95 351,51**	**95 351,51**
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	**370 101,71**	**41 765,90**		**411 867,61**
Résultat de l'exercice	**41 765,90**	**(41 765,90)**	**(191 299,53)**	**(191 299,53)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire	2 654 733,50	(2 654 733,50)	2 421 668,07	2 421 668,07
Acomptes sur distribution	(2 609 877,25)	2 609 877,25	(2 612 967,60)	(2 612 967,60)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(3 090,35)	3 090,35		
TOTAL GÉNÉRAL	**91 961 724,00**		**(95 948,02)**	**91 865 775,98**

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

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 520 367,92	1 566 940,36
Charges ayant leur contrepartie en produits	**485 986,83**	**514 329,54**
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**129 780,82**	**115 551,96**
Grosses réparations et travaux exceptionnels	**78 614,33**	**152 579,24**
Charges immobilières non récupérables	**825 985,94**	**784 479,62**
Charges locatives non récupérables	614 613,18	523 403,72
Charges locatives sur locaux vacants	10 666,52	19 312,82
Autres charges immobilières non récupérables	200 706,24	241 763,08
CHARGES D'EXPLOITATION	792 230,00	819 501,14
Diverses charges d'exploitation	**575 367,10**	**582 907,38**
Rémunération de la société de gestion	485 129,43	510 554,76
Honoraires	39 221,39	33 106,43
Autres services extérieurs	26 904,96	22 599,78
Impôts, taxes et versements assimilés	2 444,92	
Autres charges	21 666,40	16 646,41
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	**216 862,90**	**236 593,76**
Provisions pour créances douteuses	94 394,63	107 862,57
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	122 468,27	128 731,19
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	950,43	627,00
TOTAL DES CHARGES	**2 313 548,35**	**2 387 068,50**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	**2 421 668,07**	**2 654 733,50**
TOTAL GÉNÉRAL	**4 735 216,42**	**5 041 802,00**

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 568 262,66	4 805 369,26
Produits de l'activité immobilière	**4 568 262,66**	**4 795 745,73**
Loyers	4 082 275,83	4 281 416,19
Charges facturées	485 986,83	514 329,54
Produits des activités annexes		**9 623,53**
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	162 880,49	221 990,40
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	**154 408,89**	**213 229,34**
Provisions pour créances douteuses	75 794,56	60 650,10
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	78 614,33	152 579,24
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	**8 471,60**	**8 761,06**
PRODUITS FINANCIERS	1 305,23	6 559,33
Produits financiers	**1 305,23**	**6 559,33**
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 768,04	7 883,01
Produits exceptionnels	**2 768,04**	**7 883,01**
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	**4 735 216,42**	**5 041 802,00**

11 ANNEXE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code Monétaire et Financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Dérogations

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

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

Provisions pour dépréciation de créances

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

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

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 90 097 781,24 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

Au 31 décembre 2016, la provision de cette nature s'établit à 95 413,23 euros.

Valeur des terrains

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

* VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

Tableaux chiffrés (en euros)

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	87 916 465,66	87 480 000,00	88 252 676,82	88 540 000,00
Bureaux	3 494 169,00	2 617 781,24	3 494 169,00	2 689 350,55
TOTAL GÉNÉRAL	**91 410 634,66**	**90 097 781,24**	**91 746 845,82**	**91 229 350,55**

Variation des immobilisations

Terrains et constructions		**Exercice 2016**
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015		**91 746 845,82**
Cessions		(336 211,16)
Asnières-sur-Seine - 15, rue Edouard Manet	(174 378,58)	
Asnières-sur-Seine - 15, rue Edouard Manet	(161 832,58)	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		**91 410 634,66**
Agencements, aménagements, installations		
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2015		19 973,20
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		19 973,20
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015		(19 973,20)
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016		(19 973,20)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2016		
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2015		**60 600,92**
Fonds de roulement versés aux syndics		4 248,53
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde des dépôts versés au 31/12/2016		**64 849,45**

Relevé des amortissements

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotation 2016	Montant au au 31/12/2016
Agencements, aménagements, installations	5 ans	19 973,20			19 973,20

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

Relevé des charges à étaler

Charges à étaler	Néant

Relevé des provisions

	Montant au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	51 559,29	122 468,27	78 614,33	95 413,23
Pour créances douteuses	401 980,21	94 394,63	75 794,56	420 580,28
TOTAL	**453 539,50**	**216 862,90**	**154 408,89**	**515 993,51**

Affectation du résultat de l'exercice précédent

Résultat 2015	2 654 733,50
Report à nouveau 2015	370 101,71
TOTAL DISTRIBUABLE	**3 024 835,21**
Distribution 2015	2 612 967,60
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**411 867,61**

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

Tableaux chiffrés (en euros)

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	50 265,44
Locataires et comptes rattachés	2 092,10
Autres dettes d'exploitation	64 555,10
TOTAL	**116 912,64**

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	18 880,69
Autres créances d'exploitation	493 007,00
Intérêts courus à recevoir	235,44
TOTAL	**512 123,13**

Détail des créances locataires

Locataires	67 351,42
Locataires : factures à établir	18 880,69
Locataires : créances douteuses	487 672,87
TOTAL	**573 904,98**

Indemnités des membres du conseil de surveillance

TOTAL	**9 000,00**

Charges exceptionnelles

Pertes sur locataires sortis (Redditions et soldes des comptes)	948,49
Diverses charges exceptionnelles	1,94
TOTAL	**950,43**

Produits exceptionnels

Indemnités procédures	1 476,00
Profits sur locataires sortis (redditions et soldes des comptes)	1 288,17
Divers produits exceptionnels	3,87
TOTAL	**2 768,04**

Engagements donnés ou reçus

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

Promesses d'achat et de vente d'actifs immobiliers

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
2, rue de l'Aviateur Martel - 77600 Bussy-Saint-Georges	Habitation	25/11/2016	255 000,00
2, rue de l'Aviateur Martel - 77600 Bussy-Saint-Georges	Habitation	15/12/2016	217 500,00

12 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
94000 CRÉTEIL 12/18, rue Eugène Dupuis	26/04/07	33,30 %	968,54	2 331 000,00		2 331 000,00	2 331 000,00
94000 CRÉTEIL 20/22, rue Eugène Dupuis	13/12/06	33,30 %	485,51	1 163 169,00		1 163 169,00	1 163 169,00
TOTAL BUREAUX			**1 454,05**	**3 494 169,00**		**3 494 169,00**	**3 494 169,00**
Habitations							
01220 DIVONNE-LES-BAINS 268, rue de Lausanne	20/10/05	100,00 %	1 301,35	4 930 780,00		4 930 780,00	4 930 780,00
29100 QUIMPER 3, Alez An Eostiged	21/06/07	100,00 %	871,40	1 907 272,46		1 907 272,46	1 907 272,46
31200 TOULOUSE 49, avenue Maignan	24/04/07	100,00 %	2 398,74	7 376 068,83		7 376 068,83	7 376 068,83
31200 TOULOUSE 4, allée Firmin Bouisset	25/06/07	100,00 %	1 413,85	4 150 000,00		4 150 000,00	4 150 000,00
34990 JUVIGNAC 54 à 63, rue de la Circulade	30/06/06	100,00 %	1 268,82	3 598 774,00		3 598 774,00	3 598 774,00
66000 PERPIGNAN 12, rue Galceran De Villaseca	28/11/06	100,00 %	1 118,71	3 319 365,48		3 319 365,48	3 319 365,48
77500 CHELLES 24 à 30, rue de la Paix	27/06/07	100,00 %	1 942,86	6 355 478,37		6 355 478,37	6 355 478,37
77600 BUSSY-ST-GEORGES 2, rue de l' Aviateur Martel	28/11/05	100,00 %	910,10	2 906 215,60		2 906 215,60	2 906 215,60
78300 POISSY 21, rue Jean Bouin	29/08/06	100,00 %	1 140,84	3 700 000,00		3 700 000,00	3 700 000,00
91320 WISSOUS 6, rue Fernand Leger	29/06/07	100,00 %	1 093,90	3 809 020,37		3 809 020,37	3 809 020,37
92150 SURESNES 112, 114 et 116, rue Carnot	28/06/07	100,00 %	1 033,30	5 294 216,45		5 294 216,45	5 294 216,45
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 2, rue Eugène Eboué	26/06/07	100,00 %	1 818,20	7 130 955,00		7 130 955,00	7 130 955,00
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 15, rue Edouard Manet	26/07/05	100,00 %	1 384,90	5 095 385,84		5 095 385,84	5 431 597,00
93000 SAINT-DENIS 20 à 25, rue Baudet	14/06/07	100,00 %	1 425,48	4 754 703,00		4 754 703,00	4 754 703,00
94000 CACHAN 17 et 31, rue C. Desmoulins	07/06/07	100,00 %	736,70	2 794 790,00		2 794 790,00	2 794 790,00
94350 VILLIERS-SUR-MARNE 1, rue du Général Gallieni	31/10/06	100,00 %	810,50	2 590 460,00		2 590 460,00	2 590 460,00
94800 VILLEJUIF 45, rue Henri Barbusse	14/12/06	100,00 %	781,59	2 932 056,00		2 932 056,00	2 932 056,00
95100 ARGENTEUIL 19/23, av. du Maréchal Joffre	02/02/07	100,00 %	1 170,39	4 254 703,00		4 254 703,00	4 254 703,00
95110 SANNOIS 40/42, bd Charles de Gaulle	28/06/07	100,00 %	2 103,01	7 721 088,00		7 721 088,00	7 721 088,00
95290 L'ISLE-ADAM - 3 et 14 à 20, rue de la Montre en Or	01/02/06	100,00 %	1 129,90	3 295 133,26		3 295 133,26	3 295 133,26
TOTAL HABITATIONS			**25 854,54**	**87 916 465,66**		**87 916 465,66**	**88 252 676,82**
TOTAL GÉNÉRAL			**27 308,59**	**91 410 634,66**		**91 410 634,66**	**91 746 845,82**

13 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juillet 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

Justification des appréciations

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

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 485 129,43 euros TTC.

- Une rémunération au titre de la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, cette commission de souscription égale à 9,26 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :
  - 6,75 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
  - 2,51 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2016.

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 6 945,00 euros TTC.

L'assemblée générale du 15 juin 2016 a décidé la possibilité pour la société LA FRANCAISE REM d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant de 3 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 5 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit de tout acquéreur.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 22 047,41 euros TTC.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

balscpn@lafrancaise-group.com

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

Mai 2017 - B90116