

# Multimmobilier 2

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2014

## SCPI d'entreprise à capital variable

Créée en 1991, sa croissance régulière lui a permis de se constituer un patrimoine en immobilier tertiaire diversifié et principalement situé à Paris et sa région. Grâce aux nouveaux capitaux collectés, Multimmobilier 2 diversifie chaque année davantage son patrimoine.

### Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 4<sup>e</sup> trimestre a été peu soutenue et mais relativement équilibrée avec 509 m<sup>2</sup> reloués et 596 m<sup>2</sup> libérés. Au global, le taux d'occupation physique se maintient à 93.7%, tout comme le stock de locaux vacants au 31 décembre qui reste stable à 5 447 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier baisse ponctuellement à 90.0% en raison d'une franchise de loyer qui s'applique - pour la dernière fois - au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 sur un bail de l'immeuble de la rue Champignonnet à Paris 18<sup>ème</sup>.

Le fait marquant du trimestre est la signature des premiers baux sur l'opération "Nouvelle Vague" à Nantes (QP 30%), dont la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

La collecte mensuelle est régulière, la SCPI débute l'année 2014 parfaitement investie. Votre SCPI présente une situation globale satisfaisante ; le résultat attendu pour 2014 devrait rester supérieur au niveau de la distribution actuelle et permettra de renforcer encore les réserves du fonds.

### Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	82 470 475	90 292 200	92 237 185
Capitalisation (€)	203 607 435	222 918 120	227 720 001
Nombre de parts	270 395	296 040	302 417
Nombre d'associés	2 800	3 075	3 158
<b>Données financières</b>	<b>2T 2013</b>	<b>3T 2013</b>	<b>4T 2013</b>
Taux d'occupation financier	93.5%	92.7%	90.0%
Loyers encaissés (€)	3 565 741	4 041 551	3 119 909
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02

Principales valeurs	exercice 2013	01/01/2014
Nominal (€)	305.00	305.00
Prime d'émission (€)	448.00	448.00
Prix de souscription (€)	753.00	753.00
Valeur de retrait (€)	692.76	692.76
Valeur de réalisation (€)	683.38	nd
Valeur ISF préconisée (€)	692.76	692.76

Au 31/12/2013				
Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans	
0%	3.88%	4.24%	6.78%	

\* La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

\*\* Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

## Au 31/12/2013

Capitalisation : ..... 227 720 001 €  
Prix de souscription : ..... 753 €  
Distribution : ..... 40,08 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : ... 5,32 %

### Caractéristiques

## MULTIMMOBILIER 2

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	17/12/1991
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	200 000 000 €
N° Siren	383 839 321
Visa AMF	SCPI n° 13-26 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

### Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2013	40.08 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5.32%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	10.02 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	10.02 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2013)	10.02 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2014)	10.02 €
- dont produits financiers	0.21 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.94 €

\* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

### Marché des parts

Le volume des souscriptions enregistrées ce dernier trimestre de l'année est en hausse à **6.4 millions d'euros** (contre 4.7 au 3<sup>e</sup> trimestre) desquels 1.6 millions ont été affectés à la contrepartie du retrait de 2 180 parts. Au titre de l'ensemble de l'année 2013 la hausse des ressources disponibles de Multimmobilier 2 atteint 24.1 millions d'euros portant sa capitalisation au 31 décembre à **227.7 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	2 180
Nouvelles souscriptions	6 377
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	0

**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS



# Multimmobilier 2

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
44	Nantes, ZAC du Pré Gauchet	BUR	30%	1 164	798 366	02/2014 03/2014	146 945 € 68 291 €
06	Cannes, Galerie du Gray d'Albion, rue d'Antibes	COM	100%	Renégo. loyer	100	07/2013	40 133 €
44	Saint Herblain, L'Atalante, 15 av Marcelin	BUR	50%	Prorogation 6 mois	162	10/2013	27 314 €
75	Paris 8 <sup>e</sup> , 90 rue du Fbg St Honoré	COM	100%	Renouvel.	251	10/2013	280 000 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	Gennevilliers, Parc des Barbanniers	BUR	40%	1 560	1 560	Résilié par Zublin pour le 15/02/2014
79	Parthenay, 59-63 bd de la Meilleraye	COM	100%	783	783	Congé de la Halle aux Vêtements pour le 31/03/2014
78	Guyancourt, parc Ariane Bat Titan	BUR	100%	868	868	Congé d'Ingenica pour le 31/01/2014. Le locataire sortant pourrait se porter acquéreur du bâtiment, négociation en cours.

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
13	Aix en Provence, ZAC de la Robole	BUR	100%	1 959	1 959	Immeuble vieillissant à l'arbitrage.
91	Bièvres, Burospace Bat 19, Plaine de Gisy	BUR	100%	1 372	1 372	Vacant depuis le départ d'Altran au 31/12/2012.
06	Cannes, Galerie du Gray d'Albion, rue d'Antibes	COM	100%	340	95	Rénovation de la galerie. Démarrage travaux 1 T 2014.
34	Perols, Les Latitudes Bat A2 et B2, 770 av. Alfred Sauvy	BUR	100%	5 472	404	Immeuble acquis en août 2012. Commercialisation en cours.
44	Saint Herblain, L'Atalante 15 Av Marcelin	BUR	50%	1 893	452	Vacance récurrente sur cet immeuble

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 17 décembre dernier a permis de faire le point sur la situation locative et d'apprécier le taux d'occupation satisfaisant supérieur à 90% ainsi que sur les investissements réalisés en 2013 totalisant 32 millions d'euros. La valeur d'expertise globale progresse très légèrement (+0.9%) confirmant la qualité des immeubles détenus par la SCPI. Les comptes prévisionnels pour 2014 permettent le maintien des revenus distribués comme en 2013 à hauteur de 40.08 euros par part.

Enfin, la mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable de Multimmobilier 2.



### Données principales

Superficie totale (m <sup>2</sup> )	3T 2013 86 566	4T 2013 86 380
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	5 360	5 447
Nb d'immeubles	60	60

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI ; ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus "à la source".

Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), **une retenue de 24 %** est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante; toutefois les contribuables dont le **revenu imposable est inférieur à 25 000 euros** pour un célibataire et **50 000 euros** pour un couple peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

## Fiscalité des plus-values immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 %

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe, le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com).

## Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

## Communication Associés

### Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

## Risques SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## Gestion 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.