

Multimmobilier 2

Situation au 2^e trimestre 2014 - Validité 3^e 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

Au cours de ce deuxième trimestre, le bilan locatif est positif : le volume de surfaces relouées ou renégociées a continué à progresser, avec 4 527 m² reloués et 2 816 m² libérés. Les arbitrages ont aussi permis de résorber 520 m² de locaux vacants. Au global, le taux d'occupation physique se redresse à 92,0% à fin juin (+2,4 points). Le taux d'occupation financier est en léger recul de 0,5 point et s'établit à 91,3%.

L'activité commerciale du trimestre met en avant les très bons résultats sur l'immeuble Nouvelle Vague (quote-part de 30%) livré le trimestre dernier sur la ZAC EuroNantes (44), avec 3 signatures pour 1 320 m² et un taux de remplissage qui atteint désormais 88%. A souligner aussi, la "consolidation" du locataire Logement Français dans l'immeuble Axe Défense à Courbevoie (92) sur 779 m² (quote-part de 10%) et le maintien en place du locataire unique de l'immeuble Titan à Guyancourt (78).

Au 30 juin 2014, le stock de locaux vacants est en retrait, à 7 084 m².

L'unique arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur 1 016 m² de bureaux vacants à 50 % à Villers les Nancy (54).

Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	92 237 185	96 104 280	98 156 015
Capitalisation (€)	227 720 001	237 267 288	242 332 719
Nombre de parts	302 417	315 096	321 823
Nombre d'associés	3 158	3 235	3 296
Données financières	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	90,0%	91,8%	91,3%
Loyers encaissés (€)	3 119 909	3 837 882	3 531 524
Revenu distribué / part (€)	10,02	10,02	10,02
Principales valeurs	01/01/2013	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	685,80	
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.

Information Assemblée générale

Sur première convocation du 18 juin dernier pour l'AGO avec un quorum d'environ 46 % et pour l'AGE avec un quorum d'environ 50 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 89 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, des échanges ont porté sur le choix du dépositaire et sur son coût estimé de 0,07 euro / part, étant précisé que ce très modeste montant reste à la charge de la SCPI.



Au 30/06/2014

Capitalisation : 242 332 719 €
Prix de souscription : 753 €
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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	10,02 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2014)	10,02 €
- dont produits financiers	0,09 €
- après prélèvements sociaux	10,01 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,99 €

Marché des parts

La collecte des capitaux de ce 2^{ème} trimestre enregistre plus de **6 millions d'euros**. Compte tenu de la contrepartie au retrait de 9 727 parts pour 1 million d'euros, Multimmobilier 2 dispose ce trimestre de 5 millions d'euros de nouvelles ressources disponibles pour investissement.

Souscriptions compensant des retraits	1 333
Nouvelles souscriptions	6727
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014	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 2^e trimestre 2014 - Validité 3^e trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
44	Nouvelle Vague 3/9 mail Pablo Picasso Nantes	BUR	30%	1 320	887	04/2014	165 990 €
					244	04/2014	45 653 €
					189	05/2014	33 041 €
92	Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc Courbevoie	BUR	10%	Extension de 139 m ² portant la surface à :	779	07/2014	282 886 €
91	Burospace Bat 19 Plaine de Gisy Bièvres	BUR	100%	358	358	05/2014	41 125 €
75	Le Télégraphe 41 rue de Lille Paris 7 ^e	COM	100%	Régulation de l'avenant bail 4 ans	365	03/2013	228 413 €
78	Titan - Parc Ariane 17 bd des Chênes Guyancourt	BUR	100%	Maintien en place	868	02/2014	130 200 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
44	Nouvelle Vague 3/5/7/9 Mail Pablo Picasso Nantes	BUR	30%	2 826	1 658	Livré le 20/02/2014. 3 baux signés au global pour 6 756 m ² . Bail de 800 m ² en signature. A l'issue 84 % loués.
92	Le Kubik 9 allée des Barbannières Gennevilliers	BUR	40%	1 560	1 560	Locaux libérés le 15/02/2014. Commercialisation en cours.
13	ZAC de la Robole 30 rue Paul Langevin Aix-en-Provence	BUR	100%	1 959	1 959	Immeuble vieillissant à l'arbitrage.
91	Burospace Bat 19 Plaine de Gisy Bièvres	BUR	100%	1372	1 372	Immeuble vieillissant à l'arbitrage.

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
6	Galerie du Gray d'Albion Rue d'Antibes Cannes	COM	100%	340	47	Congé People au 19/08/2014.
44	L'Atalante 1 av. M. Berthelot Saint Herblain	BUR	50%	1 893	162	Départ PMU au 30/06/2014.
57	WTC Tour A 2 rue Augustin Fresnel Metz	BUR	100%	1 180	175	Départ Randstad au 30/06/2014.
91	Les Conquistadors 8/10 av. des Tropiques Les Ulis	BUR	33%	1 188	120	Congé Synalcom au 14/10/2014.

Evolution du patrimoine

Investissement

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

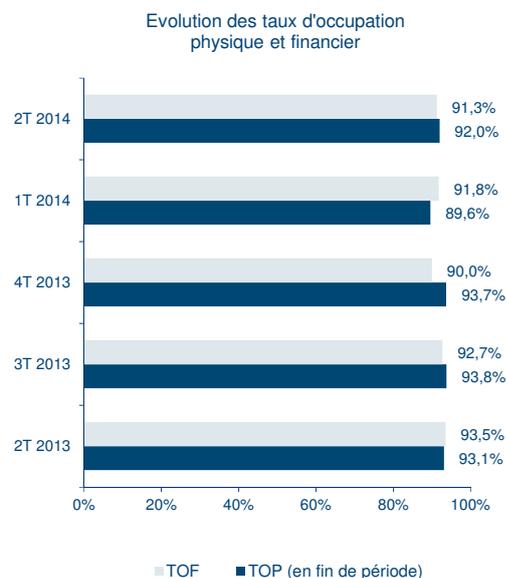
Arbitrage

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaire
54	Villers-Les-Nancy 2 allée d'Enghien	BUR	100%	1 016	826 000 €	822 000 €	Bâtiment de seconde main vacant à 51 %.

Données principales

	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m ²)	89 206	88 228
Surface vacante (m ²)	9 314	7 084
Nb d'immeubles	61	60

Taux d'occupation



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 an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2014** pour l'exercice 2015).

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^{er} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.