

Multimmobilier 2

Situation au 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e trimestre 2013

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 trimestre, l'activité commerciale s'est essentiellement limitée à une transaction à Aix en Provence avec le maintien et l'extension d'un locataire présent dans l'immeuble pour 922 m².

Le stock de locaux vacants au 30 septembre est ainsi en léger retrait à 5 360 m² et le taux d'occupation physique remonte à 93.8%, aidé par l'acquisition réalisée sur la période et décrite ci-après. Le taux d'occupation financier cède quant à lui 0.8 point pour s'établir à 92.7%.

Malgré un bilan locatif décevant depuis le début de l'année, votre SCPI présente des taux d'occupation tout à fait satisfaisants.

Durant ce trimestre, Multimmobilier 2 a réalisé 2 investissements de bureaux en indivision pour un montant de plus de 15.6 millions d'euros :

Le premier est situé à Pantin avec une livraison prévue pour le 2^e trimestre 2015 et bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie. Il est d'ores et déjà loué à hauteur de 54% de ses surfaces à BNP Banque.

Le second nommé "Le Kappa" est situé à Saint Ouen. Il s'agit d'un actif livré fin 2008 et intégralement loué à Alstom Transports avec une durée de 7 ans fermes restant à courir.

Enfin, votre SCPI présente une situation globale satisfaisante avec une évolution conforme à ses projections budgétaires et un niveau de distribution en adéquation avec ses résultats.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
Capital social (€)	82 470 475	88 394 185	90 292 200
Capitalisation (€)	203 607 435	218 232 201	222 918 120
Nombre de parts	270 395	289 817	296 040
Nombre d'associés	2 800	2 986	3 075
Données financières	1T 2013	2T 2013	3T 2013
Taux d'occupation financier	93.1%	93.5%	92.7%
Loyers encaissés (€)	2 393 218	3 565 741	4 041 551
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02

Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013
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 (€)	676.95	683.38
Valeur ISF préconisée (€)	692.76	692.76

Au 31/12/2012	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans	
Variation du prix de part 2012 *	0%	2.55%	6.09%	7.60%

* 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 30/09/2013

Capitalisation : 222 918 120 €
Prix de souscription : 753 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2012 : .. 5,32 %

Caractéristiques

MULTIMMOBILIER 2

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	17/12/1991
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	108 885 000 €
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 2012	40.08 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	5.32%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	10.02 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	10.02 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	10.02 €
- dont produits financiers	0.21 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.93 €

Marché des parts

La collecte de nouveaux capitaux a atteint ce trimestre près de **4.7 millions d'euros**, auxquels s'ajoutent les 0.6 million ayant servi le retrait modeste de quelque 824 parts. L'augmentation des ressources disponibles contribue au financement des acquisitions immobilières décrites ci-contre et porte la capitalisation de Multimmobilier 2 à près de **223 millions d'euros** au 30 septembre.

Souscriptions compensant des retraits	824
Nouvelles souscriptions	6 223
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	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 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e trimestre 2013

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		
92	Nanterre, Le Carillon, 87 rue des Trois Fontanot	BUR	3%	Reloc.	101	10/2013	35 645 €
13	Aix en Provence, av. de la Lauzière	BUR	100%	Maintien + extension	922	08/2013	94 000 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
78	Paris 8 ^e , 90 rue du Fbg St Honoré	BUR	100%	333	251	Départ Parfums caron au 30/09/2013
78	Guyancourt, parc Ariane Bat Titan	BUR	100%	868	868	Congé d'Ingenica pour le 31/01/2014

Principales surfaces vacantes

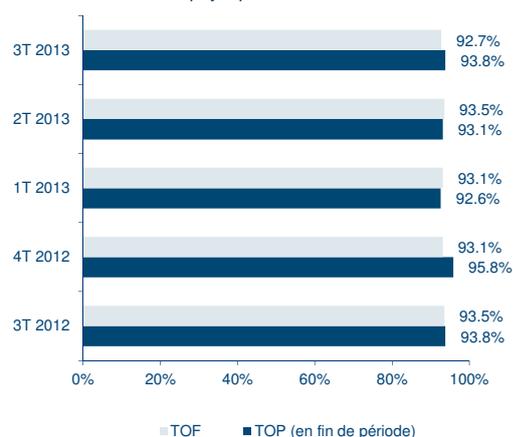
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
13	Aix en Provence, ZAC de la Robole	BUR	100%	1 959	1 959	Immeuble vieillissant à l'arbitrage.
91	Bièvres, Burospace Bat 19, Plaine de Gisy	BUR	100%	1 372	1 372	Vacant depuis le départ d'Altran au 31/12/2012.
06	Cannes, Galerie du Gray d'Albion, rue d'Antibes	COM	100%	340	95	Commercialisation en cours. Rénovation de la galerie votée en AG de copropriété.
34	Perols, Les Latitudes Bat A2 et B2, 770 av. Alfred Sauvy	BUR	100%	5 472	404	Commercialisation en cours des lots vacants.
54	Villiers les Nancy, Bat 14, 4 allée d'Enghien	BUR	100%	1 016	520	Immeuble vieillissant dans un secteur difficile. Arbitrage en cours.

Données principales

	2T 2013	3T 2013
Superficie totale (m ²)	80 077	86 566
Surface vacante (m ²)	5 535	5 360
Nb d'immeubles	58	60

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main HT	Rentabilité
						prévisionnelle
93	Pantin, ZAC des Moulins de Pantin	BUR	10%	1 449	6 720 000 €	6.68%
93	Saint Ouen, La Kappa, ZAC des Docks	BUR	10%	1 593	8 914 086 €	6.00%

Arbitrages

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

Informations Assemblée générale

Lors de sa réunion du 24 septembre dernier, votre conseil a renouvelé les mandats de Président et Secrétaire de Messieurs D. Vanhoutte et F. Goubard. L'analyse des dossiers d'investissement en cours a montré la qualité des opérations retenues et leur faculté à répondre aux exigences des nouvelles normes thermiques offertes aux locataires utilisateurs. Le point fait sur les locations et renégociations locatives confirme le bon taux d'occupation et le maintien du niveau du résultat prévisionnel ainsi que de celui des distributions d'acomptes trimestriels. Enfin, il a été préparé la tenue d'une AGE visant la majoration du capital maximum statutaire ; cette réunion se tiendra le 20 novembre prochain à 10h et les associés recevront leur convocation le moment venu.

Commentaire

Au cours du trimestre, Multimmobilier 2 a fait l'acquisition, en indivision, de 2 actifs pour montant total de près de 15.6 M€.

L'actif de Saint Ouen, Le Kappa, est situé au coeur des Docks et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et d'un accès aisé par la route (la proximité du périphérique). Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification.

Le Kappa développe 15 800 m² utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, l'actif est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports avec une durée de 7 ans fermes restant à courir.

L'actif est certifié HQE Exploitation / RT2005 et offre de très bonnes prestations techniques.

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-value 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 fiscale 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.