

Multimmobilier 2

Situation au 3^e trimestre 2014 - Validité 4^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 trimestre, le volume de surfaces relouées ou renégociées a marqué le pas avec 1 771 m² reloués, mais reste supérieur à celui des surfaces libérées avec 1 473 m². Le taux d'occupation physique se redresse encore un peu à 92,4 % à fin septembre (+ 0,4 points), et le taux d'occupation financier progresse à 92,2 % (+ 0,9 point). L'activité commerciale du trimestre a été essentiellement consacrée à la relocation de locaux vacants, pour certains depuis plusieurs mois comme à Bièvres, Pérois et Cannes. Au 30 septembre 2014, le stock de surfaces vacantes a ainsi continué à se résorber à 6 786 m².

La SCPI n'a effectué aucun arbitrage ce trimestre, et a acquis un ensemble immobilier situé à Puteaux (92), dans le quartier d'affaires de la Défense (voir rubrique "Evolution du patrimoine" ci-contre).

Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	92 237 185	98 156 015	100 956 830
Capitalisation (€)	227 720 001	242 332 719	249 247 518
Nombre de parts	302 417	321 823	331 006
Nombre d'associés	3 158	3 296	3 354
Données financières	1T 2014	2T 2014	3T 2014
Taux d'occupation financier	91,8%	91,3%	92,2%
Loyers encaissés (€)	3 837 882	3 531 524	3 316 305
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.

Informations Conseil de surveillance

Votre Conseil s'est réuni le 22 septembre dernier. Les acquisitions réalisées au cours de la période récente (cf. ci-contre) ont été présentées et appréciées. Une analyse a été faite sur les difficultés du marché locatif, notamment le site de Gennevilliers qui représente 2,5 points du taux de vacance du patrimoine. Les prises à bail des nouveaux locataires et les renouvellements de baux se traduisent par des ajustements de valeurs locatives et des mesures d'accompagnement qui pèsent sur les recettes de la SCPI, et donc son résultat. Toutefois, cela ne remet pas en cause son évolution favorable ni le montant de la distribution annuelle, qui permettra une hausse du report à nouveau. Les membres de votre Conseil restent attentifs aux délais pris pour réaliser de nouveaux investissements et souhaitent un meilleur ajustement entre rythme de collecte de capitaux et acquisitions immobilières.



Au 30/09/2014

Capitalisation : 249 247 518 €
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° 14-25 du 08/08/2014
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 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 31/10/2014)	10,02 €
- dont produits financiers	0,06 €
- après prélèvements sociaux	10,01 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,00 €

Marché des parts

La collecte des capitaux de ce troisième trimestre enregistre plus de **7,7 millions d'euros**. Compte tenu de la contrepartie au retrait de 1 153 parts représentant 0,8 million d'euros, Multimmobilier 2 dispose donc de 6,9 millions de ressources nouvelles contribuant au financement des acquisitions décrites ci-contre.

Souscriptions compensant des retraits	1 153
Nouvelles souscriptions	9 183
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014	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 3^e trimestre 2014 - Validité 4^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		
94	4 Rue Eugene Renault Maison Alfort	BUR	25%	120	120	01/2015	38 750 €
34	Les Latitudes Bât A2 B2 770 av. A. Sauvy Perols	BUR	100%	198	198	07/2014	27 687 €
94	57 rue A. Perret - Bât BV13 Créteil	BUR	100%	155	155	07/2014	18 643 €
57	World Trade Center - Tour A 2 rue A. Fresnel Metz	BUR	100%	54	54	08/2014	5 130 €
06	Galerie du Gray d'Albion Cannes	COM	100%	47	47	10/2014	50 000 €
91	Burospace - Plaine de Gisy - Bât 19 Bièvres	BUR	100%	Extension de :	707	09/2014	122 430 € (nouveau loyer)

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
94	4 Rue Eugène Renault Maisons Alfort	BUR	25%	2 136	572	Congé reçu de BPI France au 31/12/2014 différé d'un mois.

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Le Kubik 9 allée des Barbannières Gennevilliers	BUR	40%	1 560	1 560	Locaux libérés le 15/02/2014. Commercialisation en cours, pas de contact.
13	ZAC de la Robole 30 rue Paul Langevin Aix-en-Provence	BUR	100%	1 959	1 959	Immeuble à l'arbitrage.
75	Héron Building 12e étage Paris 14e	BUR	25%	335	298	Travaux de rénovation en cours.
44	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso Nantes	BUR	30%	2826	339	VEFA livrée le 20/02/2014. 5 baux signés. Négociation en cours pour 120 m ² .

Evolution du patrimoine

Investissement

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main HT	Rentabilité prévisionnelle
92	Puteaux, Aviso, 49-51 quai de Dion Bouton	BUR	15%	1 628	13 322 250 €	5,79%

La SCPI a acquis ce trimestre un ensemble immobilier situé dans le quartier des affaires de la Défense. Il bénéficie d'un emplacement privilégié en bordure de Seine, d'une visibilité remarquable et d'une vue panoramique sur le bois de Boulogne, Paris et La Défense. L'environnement immédiat est mixte tertiaire et résidentiel. Construit en 1974-1975, entièrement restructuré en 2009 / 2010 et sous garantie décennale jusqu'en 2020, cet actif de bureaux en R+10 offre une surface locative totale de 10 851 m², dont un auditorium, ainsi que 146 places de parking en sous-sol et 9 places extérieures. L'immeuble est loué auprès de locataires de qualité - Sony, Rezidor, Progress Software et Optorg - dont les baux ont une durée ferme restante de plus de 6 ans pour 84 % des surfaces.

Arbitrage

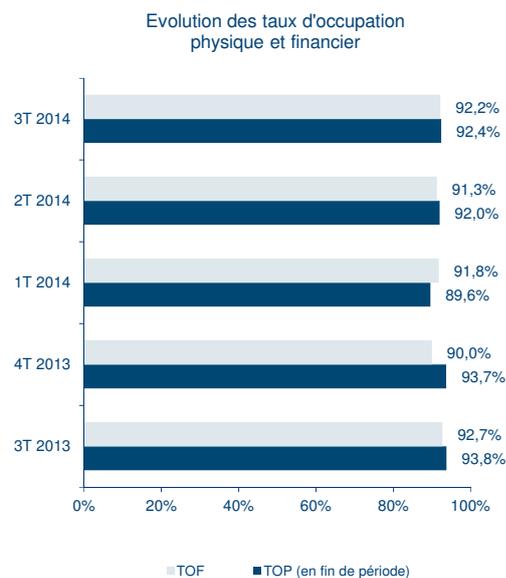
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé.



Données principales

Superficie totale (m ²)	2T 2014 88 228	3T 2014 89 856
Surface vacante (m ²)	7 084	6 786
Nb d'immeubles	60	61

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 en 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-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 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 corres-

pond au dividende annuel brut avant prélèvement libérateur 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 en principe 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 IBAN, 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 du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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 cessionnaire).

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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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.

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.

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.