

# Multimmobilier 2

## Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 1<sup>er</sup> 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

L'activité commerciale du 4<sup>e</sup> trimestre a poursuivi son redressement avec 3 000 m<sup>2</sup> reloués alors que les libérations ont représenté environ 1 600 m<sup>2</sup>. Au global, le taux d'occupation physique remonte fortement à 95.8%.  
Le taux d'occupation financier est stable à 93.1%.

Le fait marquant du trimestre aura été la signature d'un bail sur la moitié des locaux du bâtiment BV13 dans le parc d'activités Créteil Sud (94), soit 594 m<sup>2</sup>, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

2 baux importants ont également été renégociés à la valeur locative de marché : à Boulogne (92) sur 1 072 m<sup>2</sup> à 425 €/m<sup>2</sup> et à Vélizy (78) sur 1 345 m<sup>2</sup> à 180 €/m<sup>2</sup>.  
Le stock de locaux vacants s'établit ainsi au 31 décembre à son plus bas de l'année à 3 100 m<sup>2</sup>.

Du fait des acquisitions réalisées en 2012, les capitaux collectés par Multimmobilier 2 sont totalement investis dès le début de ce nouvel exercice 2013.

En fonction du rythme de la collecte à venir, les investissements se poursuivront sur l'année avec pour objectif d'être en léger surinvestissement afin de bénéficier au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération faible de la trésorerie.

Ainsi, s'il est prévu une distribution équivalente à 2012, les résultats trimestriels de Multimmobilier 2 devraient progresser sur l'exercice 2013. Cette situation permettra de renforcer encore les réserves de la SCPI.

### Chiffres clés

	01/01/2012	30/09/2012	31/12/2012
Capital social (€)	63 990 220	79 610 185	82 470 475
Capitalisation (€)	157 982 412	196 545 801	203 607 435
Nombre de parts	209 804	261 017	270 395
Nombre d'associés	2 313	2 713	2 800
<b>Données financières</b>	<b>2T 2012</b>	<b>3T 2012</b>	<b>4T 2012</b>
Taux d'occupation financier	92.2%	93.5%	93.1%
Loyers encaissés (€)	2 880 277	2 295 506	3 960 531
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 (€/part)	676.95	nd
Valeur ISF préconisée (€)	692.76	692.76

Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
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 31/12/2012

Capitalisation : ..... 203 607 435 €  
Prix de souscription : ..... 753 €  
Taux de distribution 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° 05-13 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
Agrement AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai de trois mois (a/c du 1<sup>er</sup> septembre 2012), le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.
- **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 €
Taux de distribution 2012	5.32%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	10.02 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)	10.02 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2012)	10.02 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2013)	10.02 €
- dont produits financiers	0.18 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.95 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2013	10.02 €

### Marché des parts

En hausse de 1.6 million d'euros sur le trimestre antérieur, le total des souscriptions enregistrées ressort à **8.3 millions d'euros**. Sur ce montant il a été utilisé 1.3 million d'euros pour la contrepartie au retrait de 1 716 parts, confirmant la totale fluidité du marché des parts.

Au 31 décembre 2012, aucune part n'était en attente de retrait et la capitalisation de la SCPI avait atteint **203.6 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	1 716
Nouvelles souscriptions	9 378
Parts en attentes de retrait au 31/12/2012	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-am.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 2012 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
44	Saint Herblain, L'Atalante	BUR	50	350	315	09/2012	33 011 €
94	Créteil, Parc Créteil Sud	BUR	100	1 074	594	01/2013	71 360 €
92	Boulogne, 235 rue du Jour se Lève	BUR	100	Renégo	1 072	01/2013	466 300 €
78	Vélizy, 18 rue Grange Dame Rose	BUR	67	Renégo	1 345	11/2012	218 665 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
13	Aix en Provence, ZAC de la Robole	BUR	100	1 959	1 959	Congés reçu SFR au 31/01/2013
91	Bièvres, Burospace	BUR	100	1 372	1 372	Bail dérogatoire avec Altran jusqu'au 31/12/2012

### Principales surfaces vacantes

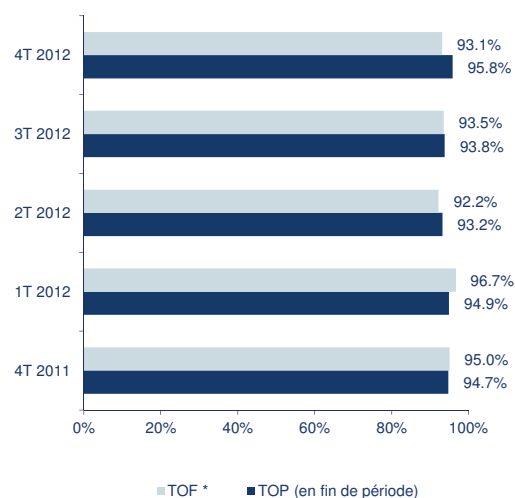
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
94	Créteil, Parc Créteil Sud	BUR	100	1 074	1 074	Locaux libérés fin juin. 50% des surfaces relouées au 1 <sup>er</sup> janvier 2013
34	Perols, ZAC de l'Aéroport, les Latitudes	BUR	100	5 472	577	Immeuble acquis en août. Commercialisation en cours des lots vacants
06	Cannes, Galerie du Gray d'Albion	COM	100	340	48	Commercialisation en cours.
54	Villiers les Nancy, Enghien	BUR	100	1 016	470	Immeuble vieillissant dans un secteur en déclin. Arbitrage à l'étude
44	Saint Herblain, L'Atalante	BUR	50	1 893	350	Commercialisation en cours

### Données principales

	3T 2012	4T 2012
Superficie totale (m²)	72 755	74 398
Surface vacante (m²)	4 510	3 102
Nb d'immeubles	57	57

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 le TOF est calculé selon les nouvelles normes de la profession (prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement)

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
44	Nantes, Mail Picasso	BUR	30	2 819	7 028 110 €	7.53%
57	Metz, 2 rue Augustin Fresnel, WTC Tour A	BUR	100	1 180	803 414 €	8.90%
92	Boulogne-Billancourt, 235 rue du Jour se Lève	BUR	100	268	1 705 875 €	7.74%
75	Paris, 199 rue Championnet	BUR	100	785	4 038 275 €	7.01%

### Arbitrages

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

### Informations Conseil de surveillance

Ayant appris, lors de sa réunion du 19 décembre dernier, le décès brutal de Berthilde Chemin représentante de MMA, votre conseil de surveillance a tenu à lui rendre hommage pour sa participation à ses travaux et adresse ses condoléances à tout son entourage.

Il a été présenté les comptes prévisionnels de l'exercice 2013 : bien que ceux-ci fassent apparaître un résultat amélioré, le maintien du niveau de la distribution annuelle est prévu et donc celui de l'acompte trimestriel versé de 10.02 euros par part.

Les expertises du patrimoine conduisent à une quasi stabilité des valeurs et donc le prix de part demeure inchangé à 753 euros.

Les mandats de tous les membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre d'accompagnement de leur curriculum vitae avant la date du **8 mars 2013** à la société de gestion: La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a fait l'acquisition, à Nantes, au cœur du quartier EuroNantes TGV, d'un immeuble de bureaux en VEFA certifié BREEAM niveau "Very Good". La livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Par ailleurs Multimmobilier 2 a acquis auprès de la SCPI Multimmobilier 1 3 actifs en quote-parts indivises.



**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-am.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 a/c du 1<sup>er</sup> trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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 ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

## 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 fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> février 2012 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)

**Abattements :** 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année  
4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année  
8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

## 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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

## 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 AM), 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 (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), 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-am.com](http://www.lafrancaise-am.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 AM 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 AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.