



# MULTIMMOBILIER 2

## SITUATION AU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018 - VALIDITÉ 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018

### SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Créée en 1991, sa croissance régulière lui a permis de constituer un patrimoine en immobilier tertiaire diversifié et principalement situé sur Paris, en Île-de-France et en Europe. Grâce aux nouveaux capitaux collectés, Multimobilier 2 diversifie chaque année davantage son patrimoine.

#### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 17/12/1991  
N° de siren : 383 839 321 RCS Paris  
Durée : 50 ans  
Capital maximum statutaire : 450 000 050 €  
Visa AMF : SCPI n° 17-08 du 28/03/2017  
Société de gestion : La Française Real Estate Managers  
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007  
et AIFM en date du 24/06/2014  
Dépositaire : CACEIS Bank



### Chiffres clés (au 30/09/2018)

Nombre d'associés	12 726
Nombre de parts	1 021 404
Capital social effectif	311 528 220 €
Variation depuis le 01/01/2018	+13 248 590 €
Capitalisation	818 144 604 €
Prix de souscription*	801,00 €
Valeur de retrait	736,92 €
Valeur de réalisation	705,52 €
Valeur IFI 2018 préconisée résidents français**	699,49 €
Valeur IFI 2018 non résidents français***	663,02 €

#### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	20,00 %
Dettes et engagements au 30/09/2018	16,68 %

\* Dont commission de souscription égale à 9,60% TTC, soit 76,90€ TTC.

\*\* Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

\*\*\* Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Le Charlemon – Dublin – Irlande



### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### Marché des parts

Le volume des capitaux collectés, ce 3<sup>e</sup> trimestre, atteint **9,7 millions d'euros** desquels 4,1 millions ont assuré la contrepartie au retrait de 5 153 parts. Les ressources nouvelles s'élèvent à **5,6 millions d'euros** ; elles ont permis de financer les deux acquisitions décrites ci-contre.

La fluidité du marché des parts a été parfaitement assurée. Au 30 septembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait et Multimobilier 2 capitalise **818 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	6 988
Souscriptions compensant les retraits	5 153
Parts en attente de retrait au 30/09/2018	-

#### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

#### Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre Conseil s'est tenue le 25 septembre dernier. Il a été présenté et apprécié les acquisitions et arbitrages réalisés au cours de la période récente (cf. ci-contre). Les membres de votre conseil restent attentifs aux délais pris pour finaliser de nouveaux investissements dans de bonnes conditions ; toutefois des décalages sont susceptibles d'affecter temporairement le résultat de l'exercice en cours. Par ailleurs, les mouvements locatifs, les prises à bail des nouveaux locataires, les renouvellements de baux se traduisent encore par des ajustements de valeurs locatives avec des mesures d'accompagnement qui pèsent sur les recettes de la SCPI et donc son résultat. L'acompte du dernier trimestre pourrait ainsi être ajusté.

### REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2017</b>	<b>36,84 €</b>
- dont distribution des réserves	2,55 %
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2017</b>	<b>4,60 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2018)	9,21 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2018)	9,21 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2018)	9,21 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	9,21 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,21 €

<b>Variation du prix de part 2017</b>	<b>TRI 5 ans</b>	<b>TRI 10 ans</b>	<b>TRI 15 ans</b>
0,00 %	4,75 %	4,33 %	7,38 %

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

#### Commentaire de gestion

Ce trimestre, Multimobilier 2 enregistre une collecte nette de 5,6 millions d'euros qui constitue de nouvelles ressources lui permettant de poursuivre sa diversification avec les acquisitions décrites ci-contre : 32 appartements dans la Résidence Pierre & Vacances à Deauville (14) sur une surface totale de 1 975 m<sup>2</sup> (QP 80%) ainsi qu'un immeuble de 4 880 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en VEFA à Toulouse (QP 50%). Cet ensemble pré-loué à 60% sera livré au 2<sup>e</sup> semestre 2019. Au cours du trimestre, votre SCPI a également cédé 3 actifs pour un 5 millions d'euros et une surface totale de 2 802 m<sup>2</sup> dont 45% de locaux vacants.

Au 30 septembre 2018, Multimobilier 2 affiche un bilan locatif légèrement négatif. En effet, l'activité locative de ce troisième trimestre a été impactée par le départ de Colas à Boulogne-Billancourt (92) qui a libéré 2 139 m<sup>2</sup> (QP 100%). Cet actif représentant à lui seul 2% du taux d'occupation financier de votre SCPI. Il fait actuellement l'objet de travaux de rénovation.

Par ailleurs, le Shine, rue de Villiers à Levallois-Perret (92), a été livré au mois de septembre 2018. Cet immeuble de bureaux de 3 571 m<sup>2</sup> (QP 45%) est pour l'instant vacant mais sa commercialisation est lancée et des marques d'intérêt se sont manifestées.

Le taux d'occupation physique est ainsi en baisse de 0,9% à 92,2% (vs 93,1% le trimestre précédent). Le taux d'occupation financier enregistre quant à lui une baisse plus sensible et s'affiche à 90,1% (vs 93,3%) ; le montant des franchises représentant ce trimestre 2% de ce taux, soit 1% de plus que le trimestre précédent.

Résidence Pierre & Vacances – Deauville (14)



6-8, bd Florence Arthaud – Toulouse (31)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface relouée QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Nouvelle Vague 3 à 9, mail Pablo Picasso - 44000 NANTES	Location	806	60%
BUR	Le Sadena - 34-34 bis et 36, rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	Location	249	40%
ACT	Giga 36-38, rue Eugène Dupuis - 94000 CRÉTEIL	Location	303	100%
BUR	Le Carillon - 5-6 esplanade C. de Gaulle - 92000 NANTERRE	Extension	98	10%
BUR	Domaine du Pelus 19, avenue de Pythagore - 33700 MÉRIGNAC	Renégociation	1 113	100%
BUR	Le Kubik 57, rue Auguste Perret - 94000 CRÉTEIL	Renégociation	83	100%

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface libérée QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	235, rue du Jour se lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	1 067	100%
BUR	235, rue du Jour se lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	1 072	100%
BUR	Le Carillon 5-6, esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	404	10%

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
19 206 m²

Type	Adresse	Surface vacante QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Shine 70, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	1 607	45%
BUR	235, rue du Jour se lève - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	2 139	100%
BUR	Le Sadena 34-34 bis et 36, rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	1 728	40%
BUR	Le Hub 4, place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	703	14%
BUR	Aviso Bât. C 15, rue Jean Jaurès - 92800 PUTEAUX	787	50%
BUR	Vélizy Valley Bât Avenir 18, rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	1 345	67%
BUR	Front Office 12 à 16, rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	763	7,5%
BUR	175-177, rue d'Aguesseau - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	576	100%
BUR	City Défense 16-40, rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	431	5%

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissements en direct

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
LOISIR	Résidence Pierre & Vacances - 14800 DEAUVILLE (voir descriptif page suivante)	1 975 m²	14 918 120 €	80%
BUR	6-8, boulevard Florence Arthaud - 31000 TOULOUSE (voir descriptif page suivante)	4 880 m²	15 449 500 €	50%

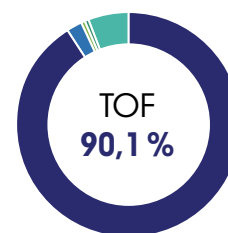
\* AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	108, avenue Gabriel Péri - 93400 SAINT-OUEN	1 211 m²	0%	3 295 917 €	100%
BUR	Le Titan 14, bd des Chênes - 78280 GUYANCOURT	868 m²	100%	1 150 000 €	100%
BUR	4 bis, rue Maryse Bastié - 69500 BRON	723 m²	54%	600 000 €	100%

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2018



LOCAUX OCCUPÉS	Taux d'Occupation Financier
90,1%	Taux d'Occupation Financier
2,0%	Sous franchise
LOCAUX VACANTS	
0,3%	Sous promesse de vente
0,3%	Travaux en reconstruction
7,2%	En recherche de locataires

TOF au 30/06/2018

92,3%

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2018

93,1%

30/09/2018

92,2%

### SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2018

Nombre d'immeubles en direct

111

Nombre d'immeubles via des SCI

50

Surface en exploitation

246 022 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

10 180 831 €

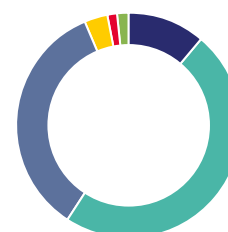
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



74,36%	Bureaux
19,27%	Commerces
2,19%	Entrepôts
3,42%	Résidences gérées
0,76%	Activités

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



11,21%	Paris
47,96%	Île-de-France
34,47%	Régions
3,52%	Allemagne
1,39%	Pays-Bas
1,45%	Irlande



# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE EN FRANCE

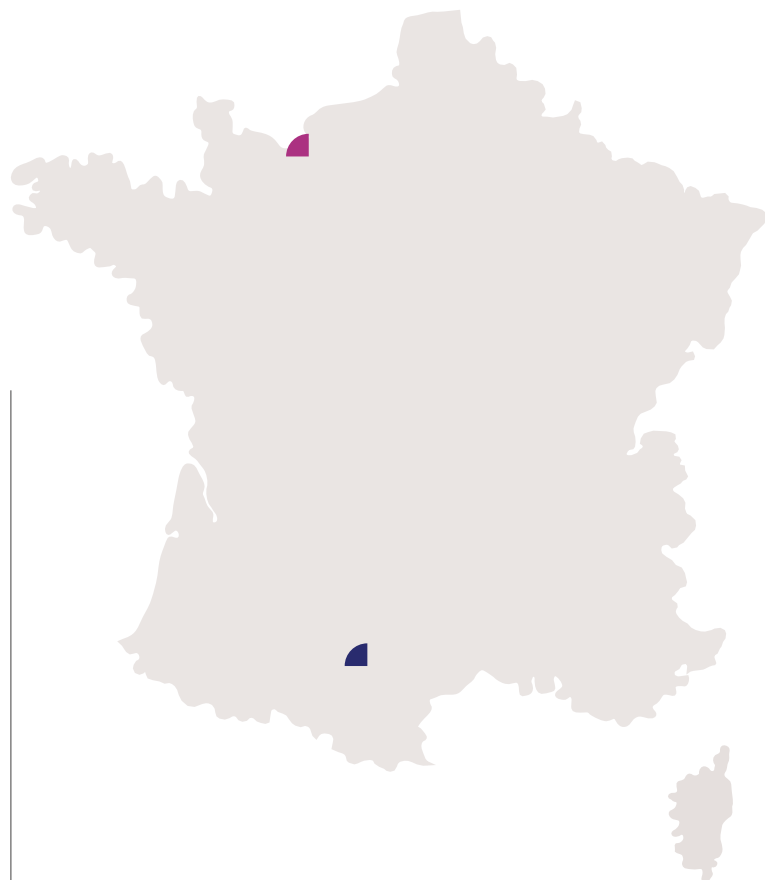
## RÉSIDENCE PIERRE & VACANCES DEAUVILLE (14)

**1 975 m<sup>2</sup>**

La résidence Pierre et Vacances livrée en juillet 2018 est située sur la presqu'île de la Touques, entre Deauville et Trouville, à 5 minutes à pied de la gare. L'acquisition porte sur 32 appartements d'une surface totale habitable de 1 975 m<sup>2</sup>. L'ensemble est loué à Pierre & Vacances pour une durée ferme de 10 ans. Cet actif a été acquis pour 14,9 M€ AEM\*.



Détenu à 80% par Multimobilier 2 et 20% par Eurofoncière 2.



## 6-8, BOULEVARD FLORENCE ARTHAUD TOULOUSE (31)

**4 880 m<sup>2</sup>**

Situé au Nord-Ouest de Toulouse, au sein du quartier Borderouge, cet immeuble de bureaux acquis en VEFA développera une surface utile de 4 880 m<sup>2</sup>. Le projet est composé de deux bâtiments indépendants de 2 443 m<sup>2</sup> et 2 437 m<sup>2</sup> utiles. La livraison est prévue pour le 2<sup>e</sup> semestre 2019. L'ensemble est pré-loué à 60% à Loft One. Cet actif a été acquis pour 15,4 M€ AEM\*.

### BUREAU



Détenu à 50% par Multimobilier 2 et 50% par Pierre Privilège.

\*AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. Une note synthétique est également disponible sur [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

### Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

### Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017).

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

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.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

Durée de détention	Taux d'abattement	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

## VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@la-francaise.com](mailto:produitsnominatifs@la-francaise.com)

### Traitement des souscriptions

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

### 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 (Cf. rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

**Acompte sur dividende** : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

**Distributions de réserves (plus-values...)** : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

### Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre (Janv.-Fév.-Mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (Avr.-Mai-Juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (Juill.-Août-Sept.)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (Oct.-Nov.-Déc.)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 <sup>er</sup> semestre (Janvier à juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> semestre (Juillet à décembre)	Fin janvier

## Modalités de retraits et cessions

### Dans le cas d'une 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.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

### Dans le cas d'une 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 » :

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

### 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).

**Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.**

## 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.

**Risque de perte en capital :** la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier :** comme tout investissement, l'immobilier présente des risques: risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

**Risques liés aux investissements à l'étranger :**

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1/ par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux  
2/ par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de liquidité :** la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. 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.

**Risque lié au crédit :** l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

## SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

**Crédit :** 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.

## RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :

<http://fmgrou.pe/uspersion>

## DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet <https://www.fmgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://fmgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

**RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :** les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF-REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à [dpo@la-francaise.com](mailto:dpo@la-francaise.com)

*Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.*

## LEXIQUE

**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.

**EFFET DE LEVIER :** le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

**NANTISSEMENT DES PARTS :** 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.

**TAUX D'OCCUPATION :** taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

• **En fonction des loyers :** il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, 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.

• **En fonction des surfaces :** il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il 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 (DVM) :** dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.

**TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) :** taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

**VALEUR DE RÉALISATION :** valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**VALEUR DE RECONSTITUTION :** valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT :** prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.