



# MULTIMOBILIER 2

## SITUATION AU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020 - VALIDITÉ 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020

### 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 30/06/2020)

Nombre d'associés	12 917
Nombre de parts	1 081 192
Capital social effectif	329 763 560 €
Variation depuis le 01/01/2020	+3 987 875 €
Capitalisation	866 034 792 €
Prix de souscription*	801,00 €
Valeur de retrait	736,92 €
Valeur de réalisation	723,98 €
Valeur IFI 2020 préconisée** résidents français	709,98 €
Valeur IFI 2020 préconisée non résidents***	661,79 €
<b>Situation d'endettement</b>	
Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	25,00 %
Dettes et engagements au 30/06/2020	18,82 %

\* 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.

Baxter Building – Amsterdam – Pays-Bas



### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### Marché des parts

Ce deuxième trimestre 2020 le total des souscriptions enregistré atteint **4,4 millions d'euros**. La contrepartie au retrait de 4 290 parts représente 3,4 millions d'euros. Le solde de 1 million d'euros a constitué des nouvelles ressources pour participer au financement de l'investissement décrit ci-contre. Le nombre de parts en attente mentionné correspond à des demandes de retrait qui n'ont pu être traitées avant la clôture du trimestre.

Au 30 juin 2020, Multimobilier 2 capitalise près de **866 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	1 149
Souscriptions compensant les retraits	4 290
Parts en attente de retrait au 30/06/2020	843

#### 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.

#### Information assemblée générale / conseil de surveillance

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de 47,4 % et 2<sup>e</sup> convocation pour l'assemblée générale extraordinaire, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 97 % des votes exprimés.

Notre conseil de surveillance s'est réuni en visioconférence le 23 juin. Plusieurs indications relatives au marché des parts et plus particulièrement aux encaissements locatifs du trimestre ont été communiquées aux membres et sont énoncées dans la rubrique ci-contre « commentaires de gestion ». La politique retenue pour assurer la distribution des acomptes trimestriels de revenus consiste ainsi à prendre acte du taux d'encaissement constaté sur la base des quittancements du trimestre (loyers + charges) pour ajuster le niveau de l'acompte distribué, en visant un retour au niveau de celui du 1<sup>er</sup> trimestre pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres.

Les premiers travaux de la commission restreinte désignée par votre conseil pour étudier les modalités du projet de fusion absorption par Épargne foncière des SCPI Multimobilier 2, Pierre Privilège et Eurofoncière 2 ont été présentés et analysés. À la suite des précisions apportées par la société de gestion, une nouvelle réunion de la commission est prévue le

### REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2019</b>	<b>33,72 €</b>
- dont distribution des réserves	6,64 %
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2019</b>	<b>4,21 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2020)	8,01 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2020)	5,34 €
- dont plus-value	2,43 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	5,34 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	5,34 €

Variation du prix de part 2019	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	4,43 %	4,93 %	6,60 %

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

Résidence Pierre & Vacances – Deauville (14)



Vision 17 – Paris (75)



8 septembre prochain afin de permettre une présentation plus détaillée du calcul des parités d'échange à votre conseil de surveillance du 23 septembre. Le projet définitif sera validé lors des réunions du mois de décembre en vue de sa mise au vote en assemblée générale extraordinaire, fin janvier/début février 2021.

Enfin, pour permettre une rencontre en « présentiel » avec la société de gestion, **les associés sont conviés à une réunion commune d'informations le mardi 22 septembre à 11h00** – Rive Montparnasse – Business Center – 44, bd de Vaugirard – 75015 Paris.

#### AVERTISSEMENT

Compte tenu du contexte sanitaire, nous vous remercions de bien vouloir vous assurer de la tenue de ces réunions en vous rendant sur la rubrique "LES ACTUALITÉS" de notre site internet à compter du 7 septembre 2020 : <https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaître/les-actualités/> Un numéro indigo sera également à votre disposition : 0 820 352 333 (12 centimes/minute depuis un poste fixe).

#### Commentaires de gestion

Votre SCPI a poursuivi le plan de modernisation de son patrimoine en cédant ce trimestre 2 actifs à Cannes et à Boulogne-Billancourt et en investissant dans un portefeuille de 5 centres commerciaux situés en France (voir ci-contre). L'activité locative de ce 2<sup>e</sup> trimestre a été freinée par le contexte sanitaire et aucun mouvement significatif, locations et libérations confondues, n'a été enregistré hormis sur le Shine à Levallois-Perret (92) dont le remplissage se confirme. Le stock de surfaces vacantes diminue grâce à la cession des 2 000 m<sup>2</sup> vacants à Boulogne-Billancourt et le taux d'occupation physique s'affiche donc en hausse à 94,1 %. Le taux d'occupation financier s'inscrit dans la même tendance à 91,1 % (vs 90,8 % au trimestre précédent).

Dans ce contexte exceptionnel, les équipes d'Asset Management de La Française ont dû répondre aux nombreuses demandes de mesures d'accompagnement, principalement de la part des TPE/PME. Elles ont donc étudié pour chacune d'entre elles des solutions personnalisées les plus adaptées à leur situation en proposant principalement des reports ou des étalements de loyers. Seulement 0,1 % des demandes d'accompagnement ont abouti à l'annulation de ces derniers. Sur la base d'un taux d'encaissement de votre SCPI ce trimestre proche des 72 % et de l'arrêt des résultats comptables, l'acompte distribué représente 2 des 3 mois attendus sur ce même trimestre soit 5,34 euros par part dont 2,43 euros de plus-value réalisée grâce aux cessions du trimestre.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Shine 62-70, rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	Location	3 611	536	45 %
BUR	Front Office 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	Location	23 474	715	7,5 %
BUR	Latitude 770, avenue Alfred Sauvy - 34470 PÉROLS	Renouvellement	5 465	239	100 %

#### LIBÉRATION



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Président 40-42, avenue Georges Pompidou - 69003 LYON	1 151	176	100 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
14 587 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Identity 2 ZAC EuroRennes - 35000 RENNES	7 886	2 221	100 %
BUR	Carré Feydeau 5-9, rue Feydeau - 75002 PARIS	7 107	4 455	15 %
BUR	Le Sadena 34-34 bis et 36, rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	13 042	4 173	40 %
BUR	Tour Aviso 49-51, quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 851	2 239	32 %
BUR	Shine - 70, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 611	1 485	45 %
BUR	Vélizy Valley Bât. Avenir 18, rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2 008	2 008	67 %
BUR	Latitude 770, avenue Alfred Sauvy - 34470 PÉROLS	5 465	1 465	100 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissement en France via l'OPCI LF Crossroads

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPCI LF Crossroads qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
COM	Portefeuille Crossroads : Aéroville, Alma, Confluence, La Toison d'Or, So Ouest (Voir descriptif page 3)	18 207	14 801 350 €

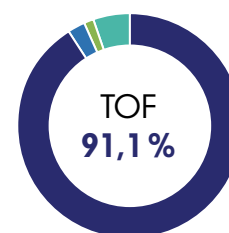
À l'issue de cette augmentation de capital Multimobilier 2 détient 20,5 % du capital de l'OPCI LF Crossroads.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	235, rue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	2 011	100 %	16 391 000 €	100 %
COM	Galerie du Gray d'Albion 17, boulevard de la Croisette - 06400 CANNES	340	70 %	2 835 275 €	100 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2020



LOCAUX OCCUPÉS	
91,1 %	Taux d'Occupation Financier
2,5 %	Sous franchise
LOCAUX VACANTS	
1,2 %	Sous promesse de vente
0,0 %	En cours de restructuration
5,2 %	En recherche de locataires

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2020

93,5 %

30/06/2020

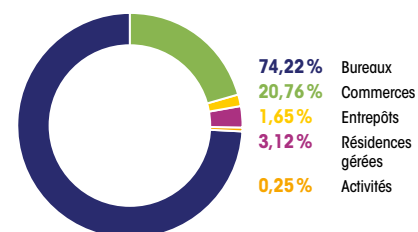
94,1 %

### SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2020

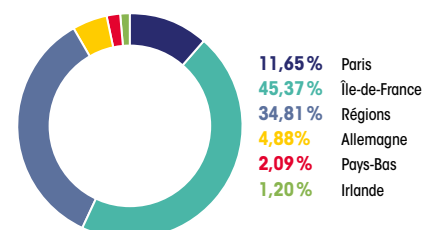
Nombre d'immeubles en direct	87	Nombre d'immeubles via des SCI	69
Surface en exploitation	248 711 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	6 042 647 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





# L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN FRANCE

## PORTFEUILLE CROSSROADS

### Aéroville, Alma, Confluence, La Toison d'Or et So Ouest

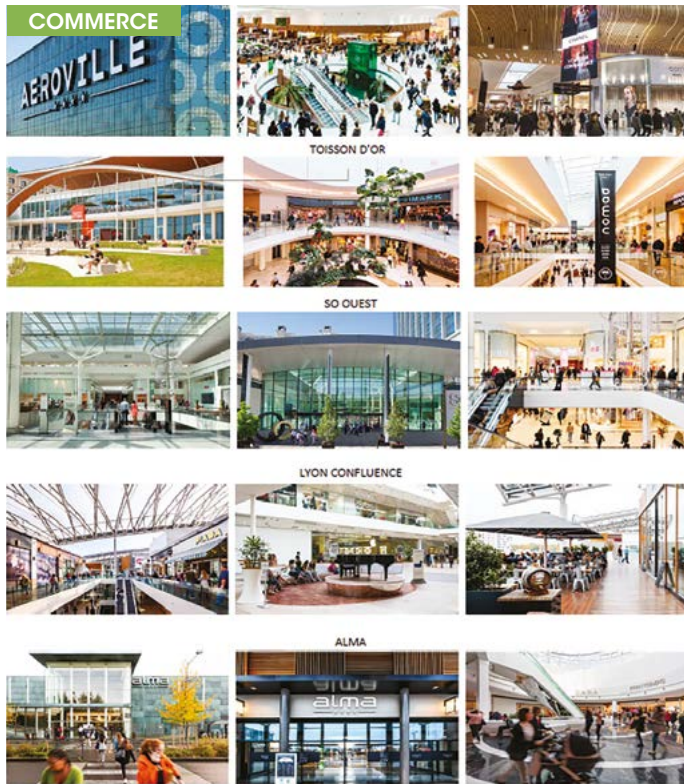
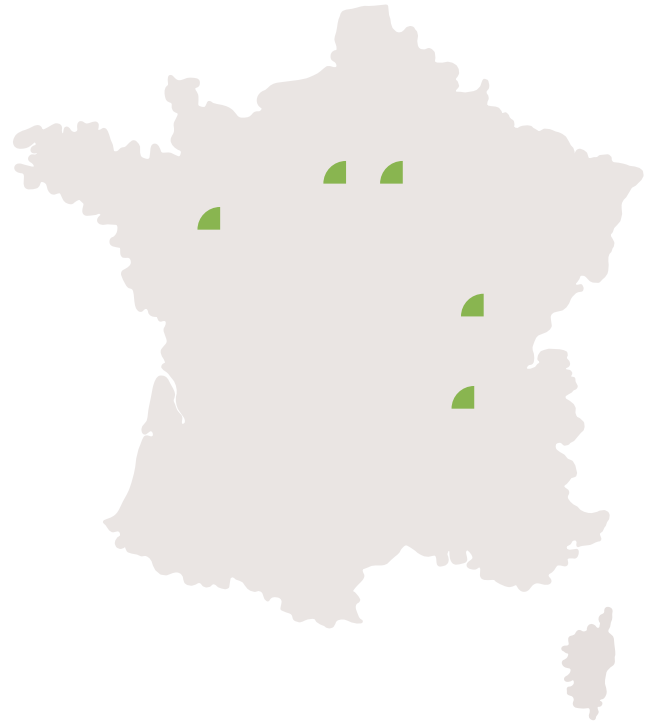
Il s'agit d'un portefeuille composé de 5 centres commerciaux situés en France d'une surface totale de 271 747 m<sup>2</sup>. Aéroville est situé à proximité de l'aéroport international de Charles de Gaulle à Roissy-en-France. Alma est situé à Rennes dans le quartier Les Chalais au sud de la ville à proximité de la rocade de Rennes. Confluence est situé dans le II<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. La Toison d'Or est située au nord de Dijon avec un accès direct par Tramway du centre-ville et So Ouest est situé à la sortie de la Porte d'Asnières, à Levallois-Perret. La quote-part des SCPI La Française dans cette opération est de 6,70 %.

Surface totale : 18 207 m<sup>2</sup>

Montant de l'acquisition : 142 442 000 € AEM\*

Signatures : 29/05/2020

Acquis par l'OPCI LF Crossroads dont le capital au 30/06/2020 est détenu par Épargne Foncière (29 %), Sélectinvest 1 (29 %), Crédit Mutuel Pierre 1 (9 %), Multimobilier 2 (20,5 %) et Eurofoncière 2 (8 %), et Pierre Privilège (4,5 %).



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

\*\* Walb : Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et 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 OPCV 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'ajoutent 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. Selon leur intérêt, certains contribuables 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 désormais abaissé à 12,8%. Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la majorité des contribuables.

## 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

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	Prélèvements 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>

### 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.*

## AVERTISSEMENT

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion. Retrouvez toutes les recommandations de l'AMF sur le communiqué de presse du 27 novembre 2019 : <https://www.amf-france.org/Actualites/Communiqués-de-presse/AMF/annee-2019>  
En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00.  
Et en cas de doute concernant une offre d'une SCPI La Française, contactez directement le service client au 01 53 62 40 60.  
L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noire : <https://www.amf-france.org/Epargne-Info-Service/Protéger-son-épargne/Listes-noires>

## 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://lfgrou.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.lfgrou.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://lfgrou.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 acomptes 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.