

Multimmobilier 2

Situation au 4^e trimestre 2011 - Validité 1^{er} trimestre 2012

SCPI de rendement 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

Multimmobilier 2 clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 40.08 € par part, un prix de part stable à 753 euros et un rendement à 5.32%. Multimmobilier 2 a collecté en 2011 plus de 35 millions d'euros de nouveaux capitaux.

D'un point de vue locatif, la situation de Multimmobilier 2 a connu une nette amélioration au cours de l'exercice 2011 et son patrimoine termine l'année avec un taux d'occupation physique au-delà de 94%.

Près de 3 000 m² ont été reloués pour des petites surfaces unitaires, multipliant ainsi les négociations, notamment les dernières surfaces vacantes dans l'immeuble Le Confluent à Maison Alfort qui est maintenant occupé à 100%.

Simultanément le patrimoine de la SCPI a été renforcé en première couronne parisienne avec les acquisitions décrites plus loin.

Pour Multimmobilier 2 en 2012, les enjeux commerciaux restent concentrés sur 2 lignes principales : Saint-Herblain pôle tertiaire de la région de Nantes où il reste 806 m² et Gennevilliers en région parisienne où les travaux de rénovation totale de l'immeuble le Kubik (1 560 m² en quote-part) seront achevés au cours du premier trimestre 2012.

La SCPI débute l'exercice 2012 avec une collecte intégralement investie ; mais aussi en situation de surinvestissement ayant nécessité la mise en place d'un financement "court terme" anticipant les futures souscriptions.

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

Enfin, s'il est prévu une distribution équivalente à 2011, les résultats trimestriels de Multimmobilier 2 sont attendus en progression sur 2012 permettant la constitution de RAN.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/09/2011	30/12/2011
Capital social (€)	49 771 730	59 593 645	63 990 220
Capitalisation (€)	122 879 058	147 127 917	157 982 412
Nombre de parts	163 186	195 389	209 804
Nombre d'associés	1 811	2 124	2 313

Données financières	2T 2011	3T 2011	4T 2011
Taux d'occupation financier	92.3%	94.0%	95.0%
Loyers encaissés (€)	1 913 946	2 109 448	2 088 632
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02

Principales valeurs	exercice 2011	01/01/2012
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)	673.98	-
Valeur ISF préconisée (€)	692.76	692.76

Au 31/12/2011

Capitalisation : 157 982 412 €
Prix de souscription : 753 €
Rendement prévisionnel 2012 : 5,3 %

Caractéristiques

MULTIMMOBILIER 2

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	17/12/1991
Durée	50 ans
Capital maximum statuaire	108 885 000 €
N° Siren	383 839 321
Visa AMF	SCPI n°05-13 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
Agrément 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 deux mois, le 1^{er} 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 2011	40.08 €
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2011)	10.02 €
2 ^e trimestre (versé le 29/07/2011)	10.02 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2011)	10.02 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2012)	10.02 €
- dont produits financiers	0.21 €
- après retenue à la source	9.99 €
- après prélèvement libératoire	9.94 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2012	10.02 €
Rendement 2011	5.32%
Prévisionnel 2012	5.3%

Marché des parts

Le volume des souscriptions enregistrées ce dernier trimestre atteint **11.8 millions d'euros**, dont 90% représente les nouvelles ressources disponibles pour assurer le financement des acquisitions présentées ci-contre ; le solde ayant permis le retrait des 1 306 parts d'associés souhaitant se retirer. Aucune part n'était en attente de retrait au 31 décembre et la capitalisation de la SCPI représente près de **158 millions d'euros** détenus par 2 313 associés (nombre en hausse de 702 depuis le début de l'exercice 2011).

Souscriptions compensant des retraits	1 306
Nouvelles souscriptions	14 415
Parts en attentes de retrait au 30/12/2011	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^e trimestre 2011 - Validité 1^{er} trimestre 2012

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		
59	Wasquehal, Pilaterie	BUR	24	66	66	01/12/2011	8 712 €
91	Les Ulis, Conquérants	BUR	34		362 m² après extension de 205 m² au global	01/10/2011	13 558 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
59	Wasquehal Pilaterie	BUR	24	786	238	Départ de OCE au 17/03/2012
91	Les Ulis Conquérants	BUR	33	1 188	216	Départ de Microchip au 05/02/2012

Principales surfaces vacantes

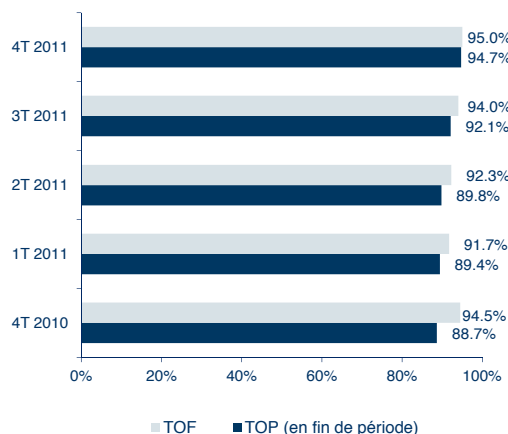
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Gennevilliers Barbaniers / Kubik	BUR	40	1 560	1 560	L'immeuble rénové en 03/2012. Commercialisation en cours
44	Nantes L'Atalante	BUR	50	1 893	806	Bureaux de 2 ^{nde} main en concurrence avec des offres neuves à proximité
69	Bron ZAC du chêne	BUR	100	773	327	Offre de 2 ^{nde} main sur un secteur fortement concurrentiel

Données principales

	3T 2011	4T 2011
Superficie totale (m²)	44 084	67 283
Surface vacante (m²)	3 483	3 550
Nb d'immeubles	49	56

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
Fr	Supermarchés Carrefour Market	COM	100	12 953	22 355 542 €	6.84%
92	Montrouge, 16-20 rue Barbès, Le minéralis	BUR	7	1 086	7 047 750 €	6.27%
92	Issy les Moulineaux, 48 bd Gallieni-2 rue Mallet	BUR	28	1 261	7 876 400 €	6.31%

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

Au cours des réunions des membres de votre Conseil du mois de décembre dernier, ceux-ci ont pris connaissance du dossier OPCI et finalisé leur rapport concernant l'AGE du 27 janvier ; le résultat du vote obtenu pour la résolution présentée figurera sur le site www.lafrancaise-am.com.

Les récents dossiers d'acquisition immobilière ont été présentés : Issy-les-Moulineaux, Nantes, et 5 surfaces commerciales Carrefour Market lesquelles vous sont exposées ci-dessus.

Les prévisions de résultat établis pour 2012 qui ont été communiquées montrent que la distribution prévisionnelle de revenu annuel devrait pouvoir être maintenue à son niveau actuel de 40.08 euros /part.

Enfin, les valeurs d'expertises de votre patrimoine progressent de 2.23% (à périmètre constant).

Pour l'assemblée générale du mois de juin dont la date de réunion sera publiée dans le prochain bulletin, le nombre de parts minimum à détenir pour demander l'inscription de projets de résolution à son ordre du jour est de 1 710 (au 31/12/2011).

Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis en indivision 2 actifs dont l'immeuble situé à Issy les Moulineaux. Cet immeuble d'une surface totale de 4 505 m² avec 90 parkings en sous-sol en plein cœur du quartier d'affaires Forum Seine. Bonne desserte par le tramway T2, par le RER C et par la ligne 12 du Métro. La proximité du Boulevard Périphérique (500 mètres environ) lui confère une très bonne accessibilité routière. Il est loué dans son intégralité à Bouygues Immobilier dans le cadre d'un bail ferme de 7 ans.

Les supermarchés Carrefour Market sont répartis dans plusieurs départements : l'Oise, le Tarn, la Nièvre, l'Eure et le Cher.



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

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 13,5 % depuis le 1^{er} octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1^{er} janvier 2012, soit au total 37,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

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.).

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) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1^{er} janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes

de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1^{er} janvier de l'année considérée.

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.

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

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

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.