

Multimmobilier 2

Situation au 3^e trimestre 2011 - Validité 4^e trimestre 2011

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

Le patrimoine de cette SCPI se caractérise par un faible taux de vacance.

Le principal actif en commercialisation est l'immeuble le "Kubik" à Gennevilliers (92). Des travaux de rénovation ont été engagés et permettront de repositionner cet actif de façon plus attractive sur son marché.

Signalons également que l'extension du locataire Allianz sur "Le Confluent" à Maison Alfort porte le taux de remplissage de cet immeuble acquis en 2010 à 100%.

Multimmobilier 2 présente donc une situation globale satisfaisante et l'évolution de la SCPI est conforme à ses projections budgétaires.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/06/2011	30/09/2011
Capital social (€)	49 771 730	53 949 010	59 593 645
Capitalisation (€)	122 879 058	133 192 146	147 127 917
Nombre de parts	163 186	176 882	195 389
Nombre d'associés	1 811	2 005	2 124

Données financières	1T 2011	2T 2011	3T 2011
Taux d'occupation financier	91.7%	92.3%	94.0%
Loyers encaissés (€)	1 892 977	1 913 946	2 109 448
Revenu distribué / part (€)	10.02	10.02	10.02

Principales valeurs	exercice 2010	exercice 2011
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)	658.26	673.98
Valeur ISF préconisée (€)	692.76	692.76

Au 30/09/2011

Capitalisation : 147 127 917 €
Prix de souscription : 753 €
Rendement prévisionnel 2011 : 5,3 %

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
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 2010	40.08 €
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2011)	10.02 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 29/07/2011)	10.02 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 28/10/2011)	10.02 €
- dont produits financiers	0.30 €
- après retenue à la source	9.98 €
- après prélèvement libératoire	9.92 €
Projet d'acompte 4 ^{ème} trimestre 2011	10.02 €
Rendement 2010	5.32%
Prévisionnel 2011	5.30%

Marché des parts

La collecte réalisée au cours de ce trimestre a connu une nouvelle progression pour atteindre **14.1 millions d'euros**.

La contrepartie au retrait de 237 parts n'a représenté que 178 000 euros confirmant ainsi la totale fluidité du marché des parts et l'attachement des associés à leur SCPI Multimmobilier 2.

Les nouvelles ressources disponibles permettent le financement des nouvelles acquisitions mentionnées ci-contre.

Au 30 septembre 2011, la capitalisation de la société atteint **147 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	237
Nouvelles souscriptions	18 507
Parts en attentes de retrait au 30/09/2011	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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS



Multimmobilier 2

Situation au 3^e trimestre 2011 - Validité 4^e trimestre 2011

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		
54	Nancy, Parc Club	BUR	100	410	132	01/04/2011	12 144 €
94	Maison Alfort, Le Confluent	BUR	25	219	847 après extension de 219 m²	01/09/2011	278 623 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
69	Bron, ZAC du Chêne	BUR	100	773	327	Libération de Incore Systeme 1 ^{er} octobre

Principales surfaces vacantes

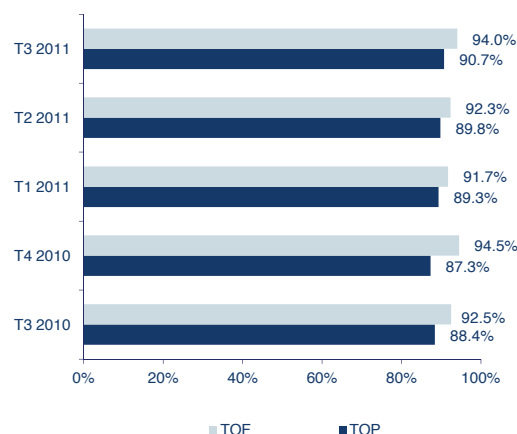
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
44	St Herblain, Atalante	BUR	50	1 893	806	
92	Gennevilliers, Le Kubik	BUR	40	1 560	1 560	Rénovation en cours Livraison 03/2012

Données principales

	2T 2011	3T 2011
Superficie totale (m²)	41 603	43 031
Surface vacante (m²)	4 239	3 991
Nb d'immeubles	48	49

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
92	Puteaux, Le Stratège	BUR	30%	1 579	7 578 600 €	6.14%

Arbitrages

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

Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis en indivision l'immeuble Le Stratège. Situé au coeur de l'un des premiers pôle tertiaire européen cet immeuble idéalement desservi par le Transilien, le tramway et de multiples accès routiers, et développant une surface de 5 322 m², est louée en totalité à une filiale de la SNCF sur un bail de 6 ans fermes.

Informations Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 19 septembre dernier votre Conseil de surveillance a pris connaissance des opérations d'investissements en cours de réalisation situées en région parisienne respectivement à Montrouge, Puteaux et Issy les Moulineaux et totalisant 22.3 millions d'euros.

Leurs caractéristiques détaillées vous seront décrites à mesure de la signature des actes authentiques dans les prochains bulletins trimestriels.

L'analyse de l'impact des nouvelles souscriptions sur les comptes de l'exercice en cours montre que le maintien du niveau de la distribution trimestrielle reste préservé.

Par ailleurs, les parlementaires ayant finalement maintenu le calendrier initial pour la décision des associés relative à la transformation possible de la SCPI en OPCl implique la convocation d'une AGE sur ce thème dès le 1^{er} trimestre de l'an prochain ; voulant rester neutre, la société de gestion ne recueillera pas de pouvoirs en blanc et seuls les mandats impératifs ou votes par correspondances seront donc pris en compte. Toutes les modalités pratiques de cette future AGE ainsi que les rapports y afférents vous seront adressés en temps utile postérieurement à la prochaine réunion de votre Conseil de surveillance qui aura à se prononcer au mois de décembre.



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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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 financiers, 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 % au 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 19 % depuis 1^{er} janvier 2011, soit au total 32,5 %.

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 (résultat 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.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe La Française AM s'interdisent toute transmission d'éléments pouvant porter atteinte au respect de sa vie privée, notamment en divulguant ses nom et adresse sans son consentement préalable.

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.