

Multimmobilier 2

Situation au 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

SCPI d'entreprise à capital variable

Créée en 1991, sa croissance régulière lui a permis de se constituer un patrimoine en immobilier tertiaire diversifié et principalement situé à Paris et sa région. Grâce aux nouveaux capitaux collectés, Multimmobilier 2 diversifie chaque année davantage son patrimoine.

Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 3^e trimestre s'est redressée avec 2 000 m² reloués alors que les libérations ont représentées 1 900 m². Au global, le taux d'occupation physique s'améliore légèrement à 93.8%. Le taux d'occupation financier remonte à 93.5%.

Les deux faits marquants du trimestre auront été :

- l'acquisition et la prise de possession début août, à Montpellier Pérols (34) dans la ZAC de l'Aéroport, d'un ensemble immobilier de 2 bâtiments récents de 5 472 m² de bureaux. Les locaux sont occupés par 10 locataires à l'exception de 577 m² en cours de commercialisation,
- la location de la totalité de l'immeuble le Kubik dans le parc des Barbanniers à Gennevilliers (1 524 m² pour la QP de 40%) dans le cadre d'un bail dérogatoire de 18 mois pour y accueillir Europ Assistance à compter de mi-août 2012.

Les locaux représentant ainsi au 30 septembre à 4 510 m².

Multimmobilier 2 présente une situation globale satisfaisante avec une évolution conforme à ses projections budgétaires et un niveau de distribution en adéquation avec ses résultats.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	63 990 220	77 088 750	79 610 185
Capitalisation (€)	157 982 412	190 320 750	196 545 801
Nombre de parts	209 804	252 750	261 017
Nombre d'associés	2 313	2 662	2 713
Données financières	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	96.7%	92.2%	93.5%
Loyers encaissés (€)	2 775 010	2 880 277	2 295 506
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	676.95
Valeur ISF préconisée (€)	692.76	692.76

Au 30/09/2012

Capitalisation : 196 545 801 €
Prix de souscription : 753 €
Taux de distribution 2011 : 5,32 %

Caractéristiques

MULTIMMOBILIER 2

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	17/12/1991
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	108 885 000 €
N° Siren	383 839 321
Visa AMF	SCPI n° 05-13 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
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 trois mois (a/c du 1^{er} septembre 2012), 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 €
Taux de distribution 2011	5.32%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	10.02 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	10.02 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012)	10.02 €
- dont produits financiers	0.27 €
- après retenue à la source	9.98 €
- après prélèvement libératoire	9.92 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2012	10.02 €

Marché des parts

Les souscriptions volontairement limitées, ce trimestre, ont totalisé **6.7 millions d'euros** sur lesquels 483 000 euros ont assuré la contrepartie au retrait de 642 parts, dans un marché parfaitement fluide.

Par sa progression, la capitalisation de Multimmobilier 2 atteint au 30 septembre **196.5 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	642
Nouvelles souscriptions	8 267
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	0



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

Multimmobilier 2

Situation au 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			vacante	reloquée	vacante	reloquée		
54	Villiers les Nancy, 18 allée de la Foret de la Reine, Le brabois	BUR	100		Renouvellement	236 m ²	09/2012	30 200 €
44	Saint Herblain, L'Atalante	BUR	50	157		157	09/2012	16 513 €
92	Gennevilliers, Parc des Barbanniers, Le Kubik	BUR	40	1 524		1 524	08/2012	320 284 €
69	Lyon 3, boulevard Vivier Merle	BUR	5	Maintien		232	12/2012	60 948 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
13	Aix en Provence, ZAC de la Robole	BUR	100	1 959	1 959	Congés reçu SFR au 31/01/2013	
06	Cannes, Galerie Gray d'Albion	COM	100	340	48	Contact en cours, suite départ de La Petite Chose au 30/09/2012	

Principales surfaces vacantes

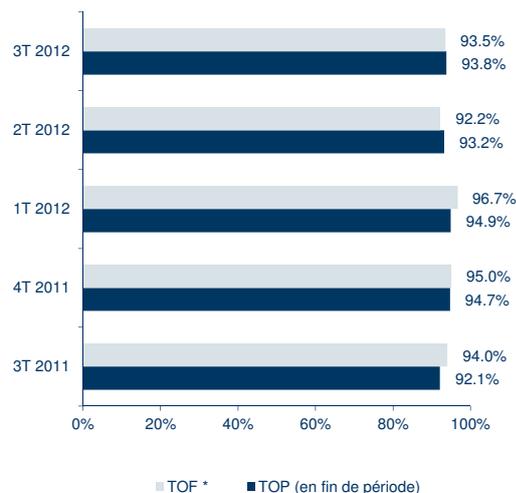
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
91	Bièvres, Burospace	BUR	100	1 372	1 372	Résiliation judiciaire du bail en avril 2012. Bail dérogatoire avec Altran jusque fin 2012	
94	Créteil, Parc Créteil Sud	BUR	100	1 074	1 074	Locaux libérés fin juin. Rénovation à l'étude et un contact pour la moitié des surfaces	
34	Perols, ZAC de l'Aéroport, les Latitudes	BUR	100	5 472	577	Immeuble acquis en août. Commercialisation en cours des lots vacants	
44	Saint Herblain, L'Atalante	BUR	50	1 893	665	Commercialisation en cours. 315 m ² (QP) loués à effet septembre 2012	

Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m ²)	67 283	72 755
Surface vacante (m ²)	4 607	4 510
Nb d'immeubles	56	57

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
34	Montpellier-Pérols, Les Latitudes	BUR	100	5 550	10 585 827 €	7.07%

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 17 septembre dernier a permis de valider les prévisions actualisées de l'année 2012 et de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement. Le maintien de l'acompte trimestriel versé de 10.02 euros par part est donc confirmé totalisant ainsi la distribution annuelle à **40.08 euros**, soit un taux de distribution de 5.3 %.

Commentaire

Votre SCPI a acquis au cours du trimestre l'ensemble immobilier situé dans la zone tertiaire "ZAC de l'Aéroport" à Pérols bordant le nouvel axe "La Route de la Mer", futur pôle tertiaire de Montpellier. Il possède une très bonne desserte routière (10 min du centre ville de Montpellier et de l'autoroute A9) et en tramway (3 min à pied de la station "Eco-pôle") - Construction respectant la réglementation thermique 2000.



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 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012, 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 39,5 %.

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-values immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscal applicable a/c du 1^{er} février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %* prélèvements sociaux)

Abattements : 2 % de la 6^e à la 17^e année
4 % de la 18^e à la 24^e année
8 % de la 25^e à la 30^e année

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} juillet 2012

Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Taux de distribution

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

Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française AM), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-am.com.

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.