

Multimmobilier 2

Situation au 1^{er} trimestre 2012 - Validité 2^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

Le patrimoine de Multimmobilier 2 a connu un premier trimestre plus calme que la fin de l'exercice 2011, tant pour la relocation des surfaces vacantes (600 m²) que pour le départ des locataires (452 m²).

Le solde commercial est néanmoins positif et en ligne avec le budget 2012.

Les travaux de rénovation de l'immeuble le KUBIK à Gennevilliers ont été achevés comme prévu, en mars ce qui devrait permettre aux contacts, ayant déjà manifesté leur intérêt, de formuler des propositions prochainement.

En matière d'expertise, la valeur du patrimoine à la fin de l'exercice 2011 progresse de + 2.25 % à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de 0.44 %.

Enfin, le bon niveau de collecte réalisé au cours de ce trimestre a permis à la SCPI de réduire son surinvestissement.

Au 31/03/2012

Capitalisation : 178 881 927 €
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 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.

Chiffres clés

| | 01/01/2011 | 30/12/2011 | 31/03/2012 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Capital social (€) | 49 771 730 | 63 990 220 | 72 455 495 |
| Capitalisation (€) | 122 879 058 | 157 982 412 | 178 881 927 |
| Nombre de parts | 163 186 | 209 804 | 237 559 |
| Nombre d'associés | 1 811 | 2 313 | 2 500 |
| Données financières | 3T 2011 | 4T 2011 | 1T 2012 |
| Taux d'occupation financier | 94.0% | 95.0% | 96.7% |
| Loyers encaissés (€) | 2 109 448 | 2 088 632 | 2 775 010 |
| 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 |

Revenus distribués

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

| | |
|---|---------|
| Exercice 2011 | 40.08 € |
| 1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012) | 10.02 € |
| - dont produits financiers | 0.00 € |
| - après retenue à la source | 10.02 € |
| - après prélèvement libératoire | 10.02 € |
| Projet d'acompte 2 ^e trimestre 2012 | 10.02 € |
| Rendement 2011 | 5.32% |
| Prévisionnel 2012 | 5.3% |

Marché des parts

Le montant des souscriptions enregistrées ce 1^{er} trimestre a atteint **21,2 millions d'euros** contre 11,8 la période précédente.

Le très faible nombre de parts en retrait n'a représenté que 304 000 euros et c'est donc quasiment toute la collecte qui accroît le capital de la SCPI dont la capitalisation en hausse de plus de 13% atteint dorénavant **178,8 millions d'euros**.

| | |
|--|--------|
| Souscriptions compensant des retraits | 404 |
| Nouvelles souscriptions | 27 755 |
| Parts en attentes de retrait au 31/03/2012 | 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 1^{er} trimestre 2012 - Validité 2^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 | relouée | vacante | relouée | | |
| 91 | Les Ulis, ZA Courtaboeuf | BUR | 34 | 154 | 62 | 01/01/2012 | 12 480 € | |
| 59 | Bron, ZAC du Chêne | BUR | 100 | - | 327 | 01/02/2012 | 104 665 € | |
| 59 | Wasquehal, La Pilaterie | BUR | 24 | Renouv. | 238 | 01/03/2012 | 32 320 € | |

Libérations significatives

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | | Surface (m ²) | | Mesures d'accompagnement Commentaires |
|------|--------------------------|------|-------------|---------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| | | | vacante | libérée | vacante | libérée | |
| 91 | Les Ulis, ZA Courtaboeuf | BUR | 34 | 1 224 | 154 | Maintien en place du locataire Microchip Technology | |
| 59 | Wasquehal, La Pilaterie | BUR | 24 | 786 | 238 | Reloué à Efficco | |

Principales surfaces vacantes

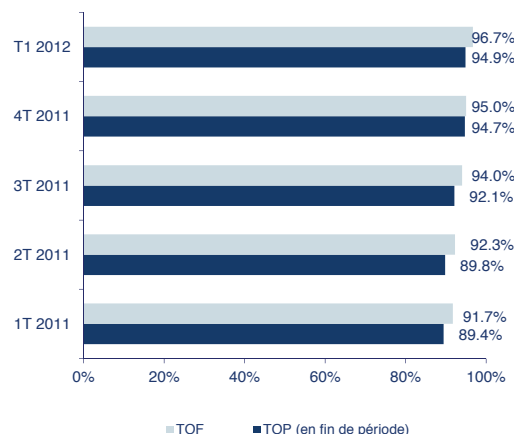
| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | | Surface (m ²) | | Mesures d'accompagnement Commentaires |
|------|-------------------------------------|------|-------------|---------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| | | | vacante | libérée | vacante | libérée | |
| 92 | Gennevilliers, Parc des Barbanniers | BUR | 40 | 1 560 | 1 560 | Rénovation et mise aux normes terminées - Contacts locatifs en cours | |
| 44 | Saint Herblain, l'Atalante | BUR | 50 | 1 893 | 866 | Arbitrage | |
| 54 | Nancy, allée d'Enghien | BUR | 100 | 1 016 | 410 | Demande peu active, concurrence de bâtiments neufs proposés à la location. | |

Données principales

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m ²) | 4T 2011 | 1T 2012 |
| | 67 283 | 67 283 |
| Surface vacante (m ²) | 3 550 | 3 402 |
| Nb d'immeubles | 56 | 56 |

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

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

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (78 %), il a été refusé la transformation de la SCPI en OPCV, le 9 février dernier. La prochaine AG se tiendra le **21 juin à 10h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Pour préparer l'assemblée générale, lors de sa séance du 13 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2011 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



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.).

Le nouveau régime fiscale 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) 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.