

Multimmobilier 2

Situation au 1^{er} trimestre 2011 - Validité 2^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

Avec un solde commercial légèrement positif au premier trimestre qui permet l'amélioration de la situation de Multimmobilier 2, le taux de vacance physique pourrait encore se réduire à 10%.

En effet, à Gennevilliers – parc des Barbanniers, les travaux de rénovation du hall et l'aménagement d'un espace témoin favorisent les visites et de contacts. A Paris, rue Championnet, un programme de travaux qualitatif a été élaboré afin de réaliser d'abord les parties communes puis un étage témoin. A peine ces travaux ont-ils débuté qu'un candidat locataire est déjà intéressé.

Les actions spécifiques engagées sur l'actif de Saint-Herblain avenue Marcelin Berthelot afin de résorber les divers petits lots vacants ont commencé à porter leurs fruits, elles vont donc être poursuivies et amplifiées.

Chiffres clés

	01/01/2010	31/12/2010	31/03/2011
Capital social (€)	45 010 375	49 771 730	51 260 130
Capitalisation (€)	111 123 975	122 879 058	126 553 698
Nombre de parts	147 575	163 186	168 066
Nombre d'associés	1 389	1 811	1 875
Données financières	T3 2010	T4 2010	T1 2011
Taux d'occupation financier	92.50%	94.50%	91.70%
Loyers encaissés (€)	1 971 086	2 398 164	1 892 977
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 31/03/2011

Capitalisation : 126 553 698 €
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 UFG 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 €
- dont produits financiers	0.06 €
- après retenue à la source	10.01 €
- après prélèvement libératoire	10.00 €
Projet d'acompte 2 ^{ème} trimestre 2011	10.02 €
Rendement 2010	5.32%
Prévisionnel 2011	5.30%

Marché des parts

La fluidité du marché des parts s'est poursuivie au cours de ce premier trimestre avec la souscription de 5 267 parts représentant un volume de près de **4 millions d'euros** dont 3,7 millions participent à l'augmentation de capital de la SCPI portant ainsi la capitalisation de Multimmobilier 2 à **126,5 millions d'euros** au 31 mars 2011.

Souscriptions compensant des retraits	387
Nouvelles souscriptions	4 880
Parts en attentes de retrait au 31/03/2011	12



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

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

Multimmobilier 2

Situation au 1^{er} trimestre 2011 - Validité 2^e trimestre 2011

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. relouée (m ²)	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
44	Saint Herblain, avenue Marcellin Berthelot	BUR	50	167	15/01/2011	19 018 €
77	Savigny Le Temple, rue Marceline Leloup	COM	100	54	24/01/2011	4 300 €

Libérations significatives

Aucune libération n'a été réalisée au cours du trimestre écoulé

Principales surfaces vacantes

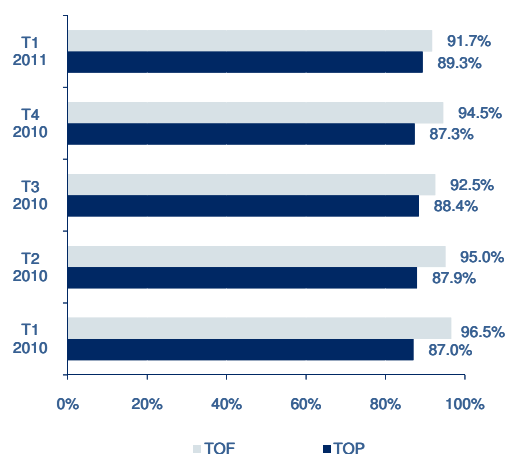
Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m ²)	Surf. vacante (m ²)	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	Paris 18, rue Championnet	BUR	33	762	762	Loué à compter de 09/2011 - fin des travaux
92	Gennevilliers, Parc des Barbanniers	BUR	40	1 560	1 560	Rénovation engagée sur les parties communes et un espace témoin - Commercialisation pour la totalité de ce bâtiment indépendant mais également à la division par plateaux
44	Saint Herblain, avenue Marcellin Berthelot	BUR	50	1 893	969	Rénovation prévue - Sur-offre sur ce secteur
94	Maisons-Alfort, rue Eugène Renault	BUR	25	2 136	339	Dernier plateau à louer dans cet immeuble
13	Aix en Provence, avenue de La Lauzière	BUR	100	1 012	289	Bon état - Sur-offre sur ce secteur

Données principales

	4T 2010	1T 2011
Superficie totale (m ²)	39 102	41 603
Surface vacante (m ²)	4 947	4 434
Nb d'immeubles	48	48

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 Assemblée Générale / Conseil de surveillance

La date de réunion d'assemblée est fixée au **16 juin à 10h30** dans les locaux du Groupe, 173 Bd Haussmann, Paris VIII. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2010 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 1er mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une participation de **50% minimum**, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Par ailleurs, les membres de tous les conseils de surveillance des SCPI gérées par UFG REM seront également réunis ce mois de juin pour prendre connaissance des obligations légales relatives aux caractéristiques et modalités de présentation du produit OPCl aux associés de SCPI; cette réunion de présentation générale précédera celle concernant chacune des sociétés prévue en septembre afin de traiter ce sujet pour Multimmobilier 2 lors d'une assemblée extraordinaire pouvant se tenir fin novembre et avant la mi décembre 2011.



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

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM 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 12,3 % au 1^{er} janvier 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % au 1^{er} janvier 2011, soit au total 31,3 %.

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.).

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 UFG-LFP), 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.ufg-lfp.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 UFG-LFP 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 UFG-LFP 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 UFG-LFP se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.