

Multimmobilier 2

Situation au 2^e trimestre 2011 - Validité 3^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

Une faible activité locative à caractérisé le patrimoine de Multimmobilier 2 en ce 2^{ème} trimestre. Le taux d'occupation physique de la SCPI se stabilise donc à un bon niveau, autour de 90%.

A noter l'extension d'Oséo sur 479 m² (dont 25% pour MB2) dans l'immeuble "Le Confluent" à Maison Alfort (acquis en 2010), ce qui confirme la qualité de la situation géographique et l'attrait du locataire.

Chiffres clés

	01/01/2010	31/03/2011	30/06/2011
Capital social (€)	45 010 375	51 260 130	53 949 010
Capitalisation (€)	111 123 975	126 553 698	133 192 146
Nombre de parts	147 575	168 066	176 882
Nombre d'associés	1 389	1 875	2 005

Données financières	4T 2010	1T 2011	2T 2011
Taux d'occupation financier	94.50%	91.70%	92.30%
Loyers encaissés (€)	2 398 164	1 892 977	1 913 946
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 30/06/2011

Capitalisation : 133 192 146 €
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 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 29/07/2011)	10.02 €
- dont produits financiers	0.18 €
- après retenue à la source	10.00 €
- après prélèvement libératoire	9.97 €
Projet d'acompte 3 ^{ème} trimestre 2011	10.02 €
Rendement 2010	5.32%
Prévisionnel 2011	5.30%

Marché des parts

Le montant des capitaux collectés ce trimestre s'est accru pour atteindre **7,1 millions d'euros** ; seul 0,5 million ont été nécessaires pour assurer la contrepartie au retrait de 672 parts confirmant la fluidité du marché et l'attachement des associés à leur SCPI Multimmobilier 2.

Au 30 juin 2011, la capitalisation représente **133,2 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	672
Nouvelles souscriptions	8 816
Parts en attentes de retrait au 30/06/2011	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.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 2^e trimestre 2011 - Validité 3^e trimestre 2011

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		
75	Paris 18, 119 rue Championnet	BUR	33	762	762	01/09/2011	298 435 €	
94	Maison Alfort, Le Confluent	BUR	25	219	120	01/04/2011	35 925 €	

Libérations significatives

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

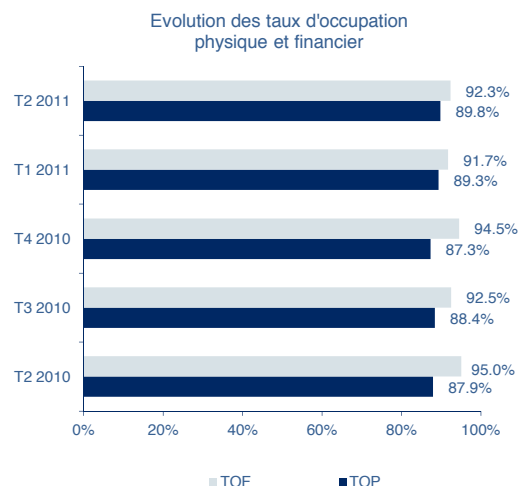
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			vacante	relouée	vacante	relouée	
92	Gennevilliers, Parc des Barbanniers	BUR	40	1 560	1 560	Parties communes rénovées. Espace témoin. Commercialisation locative en globalité ou à la division par plateau	
94	Maison Alfort, Le Confluent	BUR	25	2 136	99	Solde loué en extension à Allianz	

Données principales

	1T 2011	2T 2011
Superficie totale (m ²)	41 603	41 603
Surface vacante (m ²)	4 434	4 239
Nb d'immeubles	48	48

Taux d'occupation



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

Avec un quorum de 34%, l'AGO sur 1^{ère} convocation du 16 juin et l'AGE sur 2^{ème} convocation du 6 juillet se sont régulièrement tenues; toutes les résolutions qui avaient été soumises aux associés ont été approuvées à plus de 98%.

Il a été indiqué que les pouvoirs publics avaient reporté la date à laquelle les associés auront à se prononcer sur l'éventuelle transformation de leur SCPI; en conséquence le calendrier qui fut proposé dans le précédent bulletin d'information est devenu caduc et il vous sera rendu compte des différents aspects de ce dossier ultérieurement. En toute hypothèse il devra être conservé le caractère pleinement immobilier et foncier du nouveau produit qui inclura des atouts supplémentaires favorables à une meilleure gestion du patrimoine immobilier détenu par le fonds (FPI) qui pourrait se substituer à la SCPI.

Votre conseil de surveillance se réunira le 19 septembre prochain.



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.