

Multimmobilier 2

Au 31 décembre 2012



Créée en 1991, Multimmobilier 2 est une SCPI d'entreprise dont le parc immobilier est composé de bureaux et de commerces situés principalement à Paris et en région parisienne. Grâce aux nouveaux capitaux collectés, Multimmobilier 2 diversifie chaque année davantage son patrimoine immobilier.

Caractéristiques principales

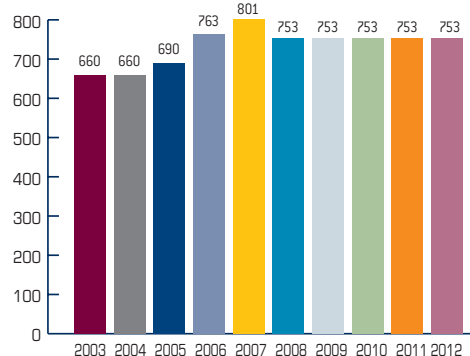
Date de création	Décembre 1991
Capitalisation	203 607 435 €
Nombre de parts	270 395
Nombre d'associés	2 800
Revenus	trimestriels
Revenus distribués en 2012	40,08 €* (Nets de frais de gestion)
Prix de la part	753 € (Net de tout autre frais)
Valeur de retrait**	692,76 €
Delai de jouissance	après un délai de 3 mois, le 1 ^{er} jour du mois suivant la souscription

* Sans affectation de revenus non récurrents (distribution de plus-values et report à nouveau).

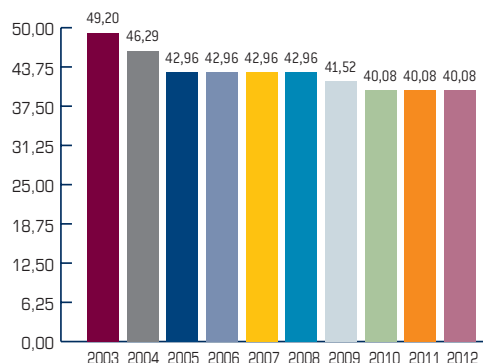
** Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

Durée de placement recommandée	9 ans
Minimum de souscription	1 part
Commission de souscription	8 % HT, soit 9,57 % TTC (Incluse dans le prix de souscription)
Commission de gestion	10 % HT, soit 11,96 % TTC des recettes brutes annuelles (Produits locatifs et financier nets)
Honoraires conventionnels : arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25 % HT facturés à la cession - 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds - 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement

Prix de la part (en €) au 31 décembre



Revenus nets distribués par la SCPI (en €)



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

Risques associés

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peu-

vent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Performances

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Evolution du prix de part	+ 4,76 %	-	+ 4,55 %	+ 10,58 %	+ 4,98 %	- 5,99 %	-	-	-	-
Taux de distribution ¹	7,81 %	7,01 %	6,51 %	6,23 %	5,63 %	5,36 %	5,51 %	5,32 %	5,32 %	5,32 %
TRI 10 ans ²	7,60 %									

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

¹ Taux de distribution 2003 à 2011 correspondant au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n, rapporté au prix de souscription (frais compris) d'une part au 31 décembre de l'année n-1. Changement de méthodologie de calcul pour le taux de distribution 2012 (ne permettant pas une comparaison avec les années précédentes) correspondant au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

² TRI net de frais au 31/12/2012, avec à l'entrée le dernier prix de souscription au 31/12/2002, à la sortie la valeur de retrait au 31/12/2012, et les revenus distribués avant prélèvement libératoire sur la période. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

Patrimoine

Superficie : 74 398 m²

Nombre de propriétés immobilières : 57

Taux d'occupation financier³ : 93,1 %

Principaux locataires	Loyer annuel	Poids
NEXTA 2022	557 482 €	4 %
GARANTIE LOCATIVE GALLI	497 000 €	4 %
BOUYGUES IMMOBILIER	477 729 €	4 %
COLAS	466 300 €	3 %
ERMEWA INTERSERVICES	465 176 €	3 %
BAYARD PRESSE	464 146 €	3 %
C.S.F	443 183 €	3 %
C.S.F	388 913 €	3 %
GROUPE ONE POINT	343 964 €	3 %
ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE	312 249 €	2 %
S.F.R.	295 910 €	2 %
CASTORAMA FRANCE	290 164 €	2 %
ALLIANZ IARD	290 028 €	2 %
NEW DESIGN IP	272 829 €	2 %
C.S.F	254 575 €	2 %
MULTITOLL SOLUTIONS	250 477 €	2 %
A PRIME GROUP	249 401 €	2 %

Dernière acquisition : immeuble de bureaux en VEFA à Nantes (quote-part de 30 %), dernière opération tertiaire du nouveau Mail Picasso, artère principale du centre d'affaires. Le projet développe 10 000 m² de bureaux, 1 000 m² de commerces et plus de 70 logements. L'opération porte sur le lot de volume correspondant aux surfaces de bureaux pour un total de 9 397 m². L'immeuble bénéficie d'un label BBC BREEAM.

La SCPI Multimobilier 2 est destinée à tous types d'investisseurs.

Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.lafrancaise-group.com.

³ Le taux d'occupation financier (TOF) 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.

La note d'information de Multimobilier 2 a reçu le visa AMF : SCPI n°05-13 en date du 08 mars 2005. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO en date du 06 août 2012.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément de l'AMF n°GP-07000038 du 26 juin 2007.

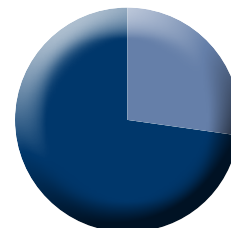
Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

Document non contractuel

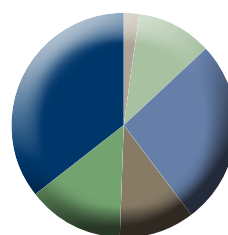
La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax +33 (0)1 44 56 11 00
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com

Types de locaux (Valeur vénale)

■ Bureaux : 73 %
■ Commerces : 27 %



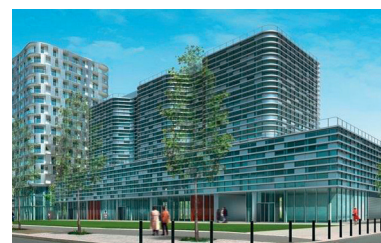
Répartition géographique des loyers



■ Paris QCA : 2 %
■ Autres quartiers parisiens : 11 %
■ Croissant ouest : 27 %
■ Première couronne : 9 %
■ Deuxième couronne : 14 %
■ Autres régions : 36 %

	Nb de locataires	Montant de loyer	% de loyer
Paris QCA	3	296 468 €	2 %
Autres Quartiers Parisiens	8	1 450 723 €	11 %
Croissant Ouest	18	3 679 294 €	27 %
Première couronne	7	1 266 239 €	9 %
Deuxième couronne	27	1 889 370 €	14 %
Autres Régions	81	4 819 543 €	36 %
Total	144	13 401 637 €	100 %

Mail Picasso à Nantes (44)



LA FRANÇAISE  AM