



MULTIMMOBILIER 1 & 2

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 0

MULTIMOBILIER 1 & 2

■ Assemblées générales ordinaires et extraordinaires du 16 juin 2011

	Page
Avant-propos	2

■ *Multimmobilier 1*

SCPI de rendement à capital variable

Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2010	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
Rapport du conseil de surveillance	17
Projets de résolutions	19
Comptes au 31 décembre 2010	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	38

■ *Multimmobilier 2*

SCPI de rendement à capital variable

Organes de direction et de contrôle	43
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2010	44
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	50
Rapport du conseil de surveillance	51
Projets de résolutions	52
Comptes au 31 décembre 2010	56
Annexe	60
Composition du patrimoine	68
Rapports du commissaire aux comptes	70

■ LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'UFG REM DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Au cours de l'année 2010, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte de reprise économique lente et incertaine, la croissance du PIB atteignant 1,5% en fin d'année. De fait, l'économie française demeure bridée par plusieurs facteurs défavorables :

- Les mesures d'austérité budgétaire devenues indispensables commencent à avoir un impact récessif sur les dépenses publiques sans pour autant générer, à court terme, d'effet positif sur l'investissement et la consommation ;
- Le maintien du chômage à un niveau élevé, de l'ordre de 9,2% de la population active en France métropolitaine à la fin de l'année 2010. Sur l'ensemble de l'année 2010, la dynamique de l'emploi est restée molle, seuls 109 900 emplois salariés ayant été créés dans le privé, après 187 300 puis 333 700 emplois salariés perdus en 2008 et en 2009 ;
- La consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie, est freinée par la faible progression des salaires ainsi que le niveau élevé du chômage ;
- La compétitivité de la France demeure trop faible, en particulier par rapport à l'Allemagne, pour pleinement bénéficier de la forte croissance des pays émergents, ce qui génère un déficit commercial structurel venant amputer la croissance économique.

Au-delà de ces handicaps, il convient de noter que la France bénéficie de facteurs favorables : contrairement à certains de ses voisins, elle n'a ni crise bancaire, ni crise immobilière à purger, ce qui limite l'effort de désendettement. Par ailleurs, en dépit d'un déficit budgétaire et d'une dette élevée, mais sous contrôle, elle bénéficie de la confiance accordée par les investisseurs internationaux aux pays les plus solides d'Europe. Enfin, l'environnement monétaire très accommodant devrait finir par favoriser l'investissement des entreprises, attendu en fort rebond en 2011.

Ce contexte délicat a eu un impact ambivalent sur les marchés immobiliers : si la fragilité de la reprise économique pèse sur le dynamisme du marché locatif, le niveau de remplissage des immeubles et les valeurs locatives, l'incertitude financière et les taux d'intérêt maintenus à un faible niveau constituent pour leur part un contexte propice à l'investissement dans l'immobilier de rendement sécurisé, qui a pris des aspects de valeur refuge. Au-delà de son profil de risque traditionnellement favorable, le regain d'intérêt pour la classe d'actifs immobiliers a également été motivé par des rendements réels supérieurs à ceux d'autres classes d'actifs, notamment obligataire.

En conséquence, l'année 2010 aura été marquée par le retour des investisseurs de tous types, institutionnels et privés, domestiques et internationaux, sur la classe d'actifs immobiliers. Ce regain d'intérêt a entraîné une relative pénurie de biens sécurisés et une reprise des valeurs des actifs, voire une tension sur les prix de vente des meilleurs immeubles.

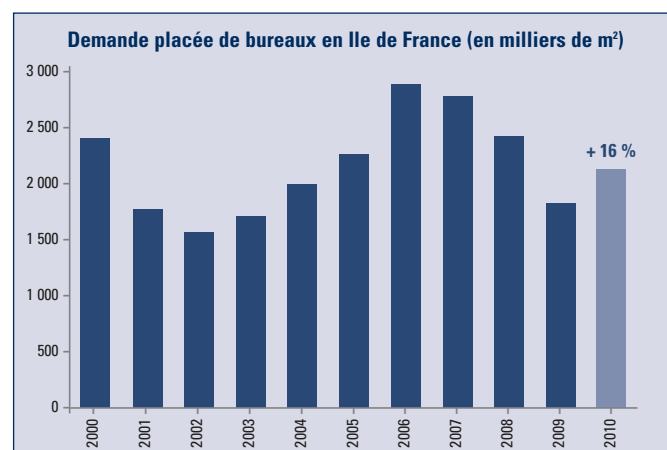
■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2010

REPRISE ENCLENCHÉE SUR LES MARCHÉS LOCATIFS DE BUREAUX

Le secteur des bureaux français est entré dans un nouveau cycle en 2010. En Ile de France, 2,16 millions de m² ont ainsi été loués (+ 16% sur un an). Toutefois, cette demande n'a pas été générée par de nouveaux besoins en surfaces de la part des entreprises, les créations d'emplois étant restées à des niveaux modestes. En revanche, la mise en œuvre de stratégies de rationalisation, de recherche d'économies (l'immobilier constitue souvent le 2^e poste de coûts des entreprises, après les salaires) et de modernisation par les utilisateurs de leur outil immobilier, les oriente en priorité vers les immeubles bien placés, récents et respectant les nouvelles

normes environnementales. A ce titre, de nombreuses opérations emblématiques réalisées par de grandes entreprises ont illustré cette tendance... Par exemple, SFR a décidé de regrouper l'ensemble de ses activités franciliennes dans un nouvel immeuble de 100 000 m² à Saint-Denis, tandis qu'Ernst & Young réunit ses équipes dans la tour First, un immeuble de dernière génération à La Défense.

Le comportement des utilisateurs a également été marqué par un attrait renouvelé pour les centres-villes où la correction des valeurs locatives a été plus précoce et plus franche. Paris intra-muros a ainsi attiré 43% de la demande placée en Ile de France et atteint des niveaux d'activité comparables aux pics des années 2006-2007. A titre d'exemple, on pourra citer le déménagement du courtier en assurances AON, précédemment installé à La Défense, qui a profité de la chute des loyers pour prendre à bail 15 000 m² dans un immeuble neuf du 15^e arrondissement de Paris.



En ce qui concerne les loyers, la phase de correction est désormais achevée pour les immeubles haut de gamme et les zones établies ; elle devrait se finaliser en 2011 sur les surfaces de 2nde main et sur les marchés secondaires. Il convient toutefois de préciser qu'en 2010 les revenus locatifs réels ont encore été amputés de mesures d'accompagnement significatives accordées par les bailleurs (environ 15% du montant total des loyers acquittés pendant la durée du bail) pour attirer ou maintenir les locataires dans leurs immeubles, tels que des franchises de loyer ou des travaux financés par les propriétaires.

En matière d'évolution du stock, le taux de vacance est resté sous contrôle en se stabilisant d'une année à l'autre à 7% en Ile de France ; le taux de vacance a même connu une décline sur le marché de Paris intra-muros. Cette stabilisation du stock disponible en 2010, venant après une forte augmentation en 2009 (+ 32%), provient de l'effet combiné de la chute des livraisons d'immeubles neufs et de la reprise des transactions, qui ont permis de partiellement amortir les livraisons et les libérations de locaux de 2009. En revanche, la répartition du stock de bureaux a évolué, les surfaces neuves aux normes environnementales très demandées par les entreprises se raréfiant, à l'inverse des immeubles de 2nde main.

Sur les marchés de bureaux régionaux, la tendance est la même qu'en Ile de France. La reprise de la demande locative a été vigoureuse, en particulier à Lille (+ 49%) et à Lyon (+ 33%), et essentiellement en centre-ville, dans les quartiers d'affaires établis et sur les immeubles récents. Dans la plupart des marchés de régions, le phénomène de raréfaction de l'offre neuve dans les marchés de centre-ville s'est progressivement accentué avec la reprise de la demande. Il est cependant à noter que le dynamisme des marchés régionaux reste très dépendant de la demande des entités publiques, qui n'est pas récurrente.

UN SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE À 2 VITESSES

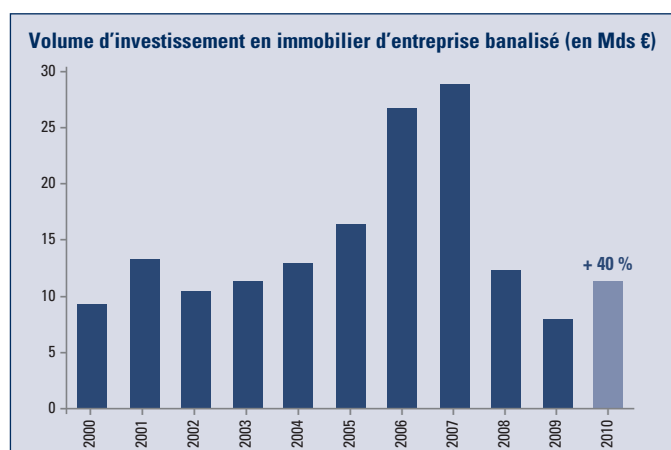
En 2010, le secteur de l'immobilier de commerce s'est pour sa part avéré impacté par l'atonie de la consommation des ménages et la fragilisation des enseignes ; par ailleurs, le secteur subit de puissantes évolutions structurelles générées par de nouveaux comportements de consommation. Ainsi l'émergence massive du e-commerce a introduit une nouvelle forme de concurrence, mais aussi de complémentarité, avec les points de vente physiques. Le nouvel attrait des magasins de centres-villes, tant pour l'habillement, la décoration que pour l'alimentaire apparaît comme le pendant de l'essoufflement du modèle des hypermarchés à la française.

Dans ce contexte à la fois difficile et très concurrentiel, certains formats de vente tirent leur épingle du jeu en matière d'occupation et de valeurs locatives. Ainsi les meilleurs emplacements dans les principales artères commerçantes des centres-villes font l'objet d'une vive concurrence entre les enseignes. Par ailleurs, les grands centres commerciaux régionaux bénéficiant du pouvoir d'attraction d'une grande locomotive alimentaire ne subissent pas de baisse de leur fréquentation. Enfin, les nouveaux formats de proximité (ex : Carrefour Market) et les nouveaux concepts (boutiques éphémères, restauration rapide dans des emplacements 1bis) ont fait la preuve de l'efficacité de leur modèle.

En revanche, les boutiques situées dans des emplacements secondaires, les centres commerciaux de taille moyenne ainsi que certains retail parks situés dans des agglomérations où le niveau d'équipement commercial est élevé, ont subi en 2010 des baisses de fréquentation et de leurs chiffres d'affaires. Certains centres commerciaux, programmés avant la récession et inaugurés récemment, tardent à trouver leur rythme de croisière. Cette situation délicate est aujourd'hui susceptible de mettre un frein à la mise en chantier de nouvelles surfaces commerciales sur le territoire français.

RETOUR PARTIEL DE LA LIQUIDITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Au cours de l'année 2010, tous les types d'investisseurs (institutionnels français et étrangers, foncières cotées, privés, etc.) ont entamé un repositionnement sur la classe d'actifs immobiliers. Les volumes investis en immobilier d'entreprise représentent ainsi près de 11 milliards d'euros, soit une hausse de plus de 40% par rapport à 2009, où les volumes engagés avaient à peine porté sur 8 milliards d'euros.



Toutefois, ces volumes demeurent éloignés des sommets, proches de 30 milliards d'euros, atteints lors du pic de 2007 : le marché étant contraint par plusieurs facteurs :

- l'aversion au risque des investisseurs demeure élevée : c'est le segment le plus sécurisé de l'immobilier qui est recherché, et non les investissements ou résidents des gisements de création de valeur ;

- l'accès au crédit reste restreint : en 2010, le levier financier moyen, c'est-à-dire la part des acquisitions financées par la dette, s'élevait à 30%, contre 80% environ en 2007 ;

- l'offre d'actifs de qualité et sécurisés est inférieure à la demande exprimée par les acquéreurs sur le marché.

La partie liquide du marché demeure donc limitée aux actifs sécurisés par leur emplacement et leur situation locative, avec comme conséquence une tension sur les valeurs de ces immeubles. De fait, les taux de rendement prime se sont tendus pour atteindre 4,5% à Paris et environ 5,5% en 1ère couronne en fin d'année, contre environ 5,5% et 6,5% un an plus tôt.

Les investisseurs se sont en priorité positionnés sur les segments considérés comme très protecteurs, à savoir :

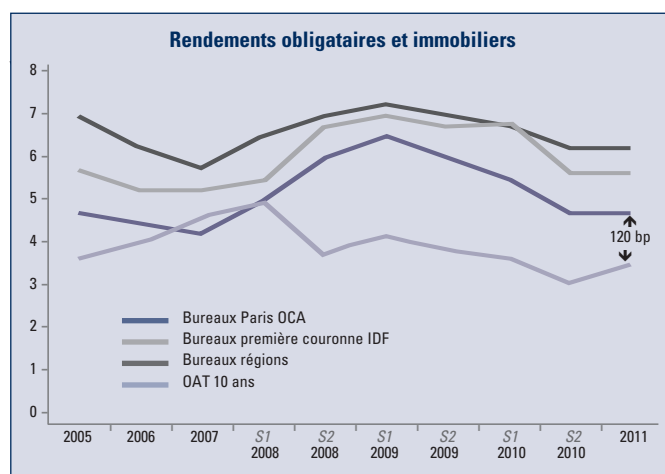
- les commerces (25% des engagements) et en particulier les grands centres commerciaux et les commerces de centre-ville ;
- les immeubles de bureaux à Paris intra-muros, segment sur lequel règne une vive concurrence entre acquéreurs ;
- les immeubles récents loués et bien situés.

Si les transactions sur les actifs risqués (vide locatif, travaux de rénovation à prévoir, etc.) sont restées minoritaires en volume, il existe une base d'acquéreurs, composée de petits investisseurs privés et d'entreprises souhaitant acquérir leurs locaux, qui assure partiellement la liquidité des lignes plus modiques. Par ailleurs, signal positif pour le marché, les cessions d'actifs en développement et sans locataire ("en blanc") se sont multipliées à la fin de l'année 2010 dans les meilleurs emplacements d'Ile de France, ainsi qu'à Lyon.

PERSPECTIVES 2011

En 2011, l'immobilier d'entreprise devrait à nouveau s'inscrire dans un contexte de reprise économique fragile ainsi que dans un environnement financier potentiellement tourmenté par les incertitudes sur la dette souveraine de certains pays européens ainsi que par le retour des tensions inflationnistes.

En effet, au premier trimestre 2011, il apparaît que si la reprise économique initiée en 2010 devrait se poursuivre à un rythme modéré, elle sera potentiellement fragilisée par la hausse des matières premières laquelle devra être absorbée au détriment d'autres dépenses de consommation pour les ménages, d'investissement ou de salaires pour les entreprises. Par ailleurs, la Banque Centrale Européenne devrait relever ses taux d'intérêt, tandis que les taux longs finiront par refléter les anticipations de hausse des prix.



Dans ce contexte, si les taux de rendement immobiliers sont susceptibles d'être impactés par une hausse de la courbe des taux d'intérêt, l'indexation des revenus locatifs permet une protection efficace face au risque inflationniste, pendant la durée des baux

tout du moins. Les différences d'indexation selon les segments sont également à observer : le segment des bureaux, dont les loyers sont indexés sur l'Indice du Coût de la Construction, qui répercute la hausse des matières premières, devrait ainsi surperformer les autres segments.

Au-delà du risque inflationniste, la phase baissière des taux de rendement, et donc le rebond des valeurs, qui justifiait le repositionnement des investisseurs sur l'immobilier commercial, est désormais achevée. Pour autant, la reprise cyclique des marchés, et en particulier celui des bureaux, constitue le fondement solide d'une stratégie d'investissement active. En effet, le meilleur remplissage des immeubles ainsi que la perspective à moyen terme d'une reprise des loyers de marché, devraient permettre d'augmenter les revenus locatifs et, subséquemment, la valeur des actifs.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI UFG REM DANS CE CONTEXTE

Nous avons anticipé une année particulièrement difficile, liée tant aux effets des nombreuses renégociations de loyers intervenues en 2009, qu'à la réalité d'un marché locatif encore difficile.

Sur ce point donc, peu de surprises. La réalité a été assez conforme à nos prévisions :

- d'une part, les locataires ont cherché cette année encore à renégocier leurs loyers pour atteindre ceux du marché ;
- d'autre part, dans une phase de redémarrage de l'activité locative, la reprise a d'abord profité aux actifs neufs et beaucoup moins aux immeubles de "secondes mains", qui constituent la majorité de la vacance sur les SCPI.

L'immobilisation de certains actifs pour restructuration et les libérations de locaux intervenues en début d'année ont également pesé sur l'évolution des taux d'occupation et des résultats.

En revanche, l'année aura été plutôt stable en matière de défaut de paiement et de contentieux.

Dans ce contexte attendu, la majorité des SCPI ont achevé l'exercice 2010 avec un niveau de distribution conforme aux prévisions de début d'année.

■ DES EXPERTISES MIEUX ORIENTÉES

Les valeurs d'expertises au 31 décembre 2010 ont connu une relative stabilité, voire progressé dans une fourchette variant de -1% à +3%. Cette évolution, globalement positive des valeurs d'expertises, résulte d'une compression assez forte des taux de rendement sur la deuxième partie de l'année, due à la faiblesse des taux d'intérêt, neutralisant l'effet de la baisse des valeurs locatives.

Par comparaison, pour certaines SCPI, les valeurs de réalisation ont légèrement marqué le pas sur les valeurs d'expertises, voire enregistré un repli par rapport à 2009. Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

- de l'écart entre le niveau des revenus distribués sur l'année et le résultat réel produit par les sociétés diminuant le report à nouveau ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration et dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans les valeurs d'expertises.

Dans ce contexte d'évolution modérée des expertises et des valeurs de réalisation, les prix de parts n'ont pas été modifiés.

■ LE MARCHÉ DES SCPI : UNE COLLECTE HISTORIQUE

Le marché de l'épargne immobilière a largement profité en 2010 du contexte encore très volatile des marchés financiers. Les SCPI ont enregistré une collecte historique, avec plus de 2,4 milliards d'euros de parts souscrites dont 1,5 milliard d'euros pour les SCPI classiques de rendement et 920 millions d'euros pour les SCPI fiscales "Scellier". Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,85%, marquant une stabilité des clients sur ces produits et une bonne maîtrise du marché des parts.

Le niveau des taux de rendement servis par les SCPI classiques, entre 5% et 5,50%, explique pour partie cet afflux de capitaux nouveaux mais, également, la caractéristique de la pierre comme un actif réel avec l'assurance de versements de revenus.

■ L'OPCI

Depuis quelques années, vous entendez parler des Organismes de Placement Collectif Immobilier, appelés OPCI.

Ce nouveau véhicule immobilier mis à la disposition des épargnants s'inscrit dans la continuité des SCPI : le versement de revenus réguliers et une exposition au marché immobilier notamment professionnel.

Par rapport aux SCPI, les OPCI disposent de règles de gestion plus souples notamment en matière de composition de leur patrimoine, d'investissement, d'arbitrage, de politique de travaux...

Depuis la publication des textes de loi créant les OPCI en 2005, ce nouveau produit de placement s'est développé auprès de clients institutionnels, puis auprès du grand public avec le lancement notamment par UFG REM de l'OPCI "UFG Opsis Patrimoine".

Cet OPCI propose aux épargnants une approche novatrice du placement immobilier avec un objectif de performance similaire aux SCPI mais un patrimoine qui associe à la fois actifs immobiliers (à hauteur de 60%) et actifs financiers aux rendements-risques proches de l'immobilier. Sa fréquence trimestrielle de distribution est identique aux SCPI de rendement du Groupe.

Constitué sous forme de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV), sa fiscalité pour les épargnants est en revanche différente : les revenus distribués, loyers ou plus-values sont imposables dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

L'OPCI, constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI), offre une continuité avec la SCPI sur beaucoup d'aspects : les parts peuvent être souscrites à crédit et la fiscalité applicable aux revenus distribués dépend de leur nature : loyers, dans la catégorie revenus fonciers, plus-values immobilières dans la catégorie des plus-values immobilières et revenus financiers dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Le rachat de parts est quant à lui imposable dans la catégorie des plus-values immobilières permettant l'application de la règle d'abattement et d'exonération des plus-values après 15 ans de détention.

■ LA TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCl

Parallèlement à la démarche de création de nouveaux produits pour l'épargnant, le législateur a intégré la faculté pour les SCPI de se transformer en OPCl. Les sociétés de gestion ont à cet effet l'obligation de convoquer en assemblée générale extraordinaire les associés de SCPI pour leur demander de s'exprimer sur leur choix : conserver le statut SCPI ou transformer leur SCPI en OPCl.

Cette disposition a été prévue pour donner aux associés des SCPI, la possibilité de faire évoluer leur épargne dans un produit dont les règles de gestion ouvrent l'accès à des outils de création de valeur et de performance plus nombreux.

Pour faciliter la décision des associés, le législateur a mis en place une mesure fiscale transitoire permettant de neutraliser les coûts liés traditionnellement au transfert d'un patrimoine. Pour bénéficier de cette mesure fiscale, la transformation doit pouvoir être proposée aux associés avant le 15 mai 2012. Au-delà de cette date, la transformation s'accompagnera des frais et coûts fiscaux applicables à ce type d'opération.

Le choix de la transformation appartient donc totalement aux associés qui doivent se prononcer en faveur de cette évolution ou du maintien de leur société en la forme SCPI.

■ UN PROJET DE TRANSFORMATION EST ACTUELLEMENT À L'ÉTUDE

Conformément aux dispositions réglementaires, la société de gestion UFG REM a donc entrepris l'étude de la transformation éventuelle des SCPI en OPCl.

Une communication à l'issue de cette étude vous sera adressée afin que vous puissiez vous prononcer sur le maintien en SCPI ou la transformation en OPCl.

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Adresse siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date d'immatriculation	17 août 1987
N° d'immatriculation au RCS	342 084 209 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	17 août 2037
Capital plafond statutaire	274 500 000 €
Visa AMF	SCPI n°05-12 en date du 8 mars 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €
 Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
 399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président
 Marc BERTRAND, Directeur Général
 Jean-Marc COLY, Directeur Général
 Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
 Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean-Luc PELLERIN
 Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE
 Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI
 Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Damien VANHOUTTE, Président	À l'assemblée générale de 2011 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2010.
Dany PONTABRY, Secrétaire	
Olivier BLICQ	
Philippe DESCHAMPS	
Hubert FERRON	
Bertrand de GELOES	
Marc GOSSELIN	
Édouard de VILLENAUT	
Patrice WEISZER	
M.M.A, représentée par Hugues LE FORESTIER de QUILLIEN	
AFI EUROPE, représentée par Pierre BOULANT	
ACMN VIE, représentée par Hervé BOUCLIER	

EXPERT IMMOBILIER

La société Jones Lang LaSalle - 41/42, rue La Boétie - 75008 Paris
 Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2012 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2011.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Introduction

C'est dans un environnement marqué par la fragilité économique et empreint d'incertitudes, que les SCPI ont évolué en 2010.

Dans ce contexte, la commercialisation de la SCPI Multimobilier 1 s'est encore très fortement ralentie, conduisant à constater un faible montant de collecte, soit 672 975,00 euros correspondant aux souscriptions de 997 parts ayant toutes compensé des retraits. Conséquence de cette collecte atone, si l'on excepte les 5 659 parts d'un institutionnel inscrites à un prix différent du prix en vigueur, à la fin de l'exercice, 9 786 parts restaient en attente et les délais de retrait représentaient près de dix-huit mois pour les demandes les plus anciennes. Mesure d'accompagnement de la liquidité, l'activation du fonds de remboursement, dont la dotation a été autorisée par la dernière assemblée générale de juin 2010, devrait permettre aux associés qui le souhaitent d'obtenir le remboursement de leurs parts. En concertation toutefois avec le conseil de surveillance, il a été décidé de fixer le prix de remboursement à 559,00 euros, soit à la valeur de réalisation moins 6,07%.

En ce qui concerne son patrimoine, la SCPI a eu l'opportunité, pour un montant hors taxes de 9 686 040,00 euros, de réaliser l'acquisition en VEFA à Villabé, d'un actif à usage de commerce loué suivant des baux fermes au profit de deux sociétés de renom, dès son achèvement en janvier 2011. La situation locative par contre, a été pénalisée par la vacance, pour leur restructuration en cours ou envisagée, de certains locaux importants. Ces travaux, créateurs de valeur à terme et nécessaires en vue de pérenniser les locations, se traduisent par un taux d'occupation financier en baisse en 2010. Quant à la valeur vénale des immeubles, celle-ci, résultant des expertises, ressort à 197 614 540,00 euros présentant, à périmètre constant par rapport à 2009, une augmentation de 2,69 %.

Conformément aux prévisions, le revenu distribué au titre de l'exercice s'est élevé à 33,72 euros par part, offrant un rendement de 5% par rapport au prix de souscription inchangé de 675,00 euros.

Pour 2011, qui devrait s'inscrire dans une conjoncture restant toujours fragilisée, la SCPI devra encore faire face à des travaux de restructuration ou de remise aux normes et, par conséquent, à la vacance temporaire des locaux concernés. Lors des arbitrages, l'accent sera mis sur les actifs vacants ou situés dans des zones difficiles. Enfin, dans un contexte de taux de rémunération très faibles de la trésorerie, Multimobilier 1 poursuivra la mise en place d'une politique de surinvestissement, devant lui permettre de bénéficier au maximum des rendements plus attractifs de l'immobilier. Bien que la distribution prévisionnelle soit estimée en repli à 32,58 euros par part, la stratégie adoptée pour le patrimoine devrait concourir à l'amélioration progressive des résultats.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Capital effectif	101 190 460 €
Nombre de parts	331 772
Capitalisation	223 946 100 €
Nombre d'associés	3 479
Valeur de réalisation	595,11 €
Prix de souscription	675,00 €
Valeur de retrait	621,00 €
Valeur ISF pour 2011*	621,00 €
Distribution 2010	33,72 €
Distribution prévisionnelle pour 2011	32,58 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2010	2009
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	17 927 090,25	19 259 724,04
dont loyers	13 045 116,83	14 810 033,97
Total des charges	7 346 977,66	7 517 504,55
Résultat	10 580 112,59	11 742 219,49
Dividende	11 173 849,79	12 468 773,27

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	101 190 460,00	101 190 460,00
Total des capitaux propres	203 575 307,37	204 881 415,66
Immobilisations locatives	205 709 763,07	193 853 017,40

	Global 2010	Par part 2010
--	-------------	---------------

Autres informations

Bénéfice	10 580 112,59	31,93*
Dividende	11 173 849,79	33,72*

Patrimoine

Valeur vénale / expertise	197 614 540,00	595,63
Valeur comptable	203 575 307,37	613,60
Valeur de réalisation	197 440 288,74	595,11
Valeur de reconstitution	228 140 944,37	687,64

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2010

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	997	0,30%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 777	0,53%
Parts en attente de retrait au 31 décembre	9 786*	2,95%

* A ce montant s'ajoutent 5 659 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

La quasi absence de nouvelles souscriptions (672 975,00 euros) enregistrées en 2010 a généré plusieurs mois d'attente de retrait de parts tout au long de l'exercice avec un solde de 6,6 millions non traité au 31 décembre 2010.

Aussi, au début de cette nouvelle année, avec l'approbation de votre conseil de surveillance, a-t-il été décidé de doter le fonds de remboursement ; au mois de mars 2011, les quelque 110 demandeurs concernés ont été avisés des modalités retenues pour le remboursement de leurs parts à la valeur nette de 559,00 euros, donnant ainsi à ceux des associés qui sont dans l'absolue nécessité, la faculté de se retirer sans attendre l'amélioration des résultats de la SCPI au cours des prochains exercices.

L'information régulièrement publiée dans les bulletins trimestriels permet à chacun de suivre l'évolution de ce marché et de son fonctionnement.

Au 31 décembre 2010, la capitalisation de Multimobilier 1 atteint 223,9 millions d'euros et est détenue par près de 3 500 associés.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les cessions de l'exercice 2010

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010.

2. Les acquisitions de l'exercice 2010

Date	Adresse	Surface utile (m ²)	Nbre Pkg (U)	Prix HT / HD AEM (€)
04-02-10	91100 VILLABE Centre commercial Villabé A6 ZAC des Brateaux	5 194	194	9 489 282,88
Total		5 194	194	9 489 282,88

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2010	2009
Taux d'occupation financier annuel	83,60%	91,60%
Taux d'occupation physique au 31 décembre	80,30%	86,30%

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-10) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
RUE JEAN BART 78960 VOISIN-LE-BRETONNEUX	BUR	100	280 m ²	280 m ²	10-05-10	Bail dérogatoire de 12/24 mois avec 3 mois de franchise.
ARISTOTE 95100 ARGENTEUIL	BUR	50	1 700 m ²	237 m ²	10-12-10	Bail 3/6/9 ans (110 €/m ²) portant sur 470 m ² au global avec 4 mois de franchise et des travaux réalisés par le bailleur.
PAT DU MILLENAIRE 34000 MONTPELLIER	BUR	100	1 517 m ²	475 m ²	12-07-10	Bail civil 3/6/9 ans.
CHÂTEAU LONDON 75010 PARIS	BUR	100	1 514 m ²	1 514 m ²	01-01-10	Maintien en place de cette école au titre d'un nouveau bail 6/9 ans négocié avec le repreneur du preneur initial.
PILATERIE 59290 WASQUEHAL	BUR	59	864 m ²	864 m ²	01-07-10	Relocation de l'intégralité du bâtiment libéré par Jules (partie restructurée). Locaux loués en l'état hormis quelques travaux de mise en conformité réalisés par le bailleur.
PILATERIE 59290 WASQUEHAL	BUR	59	2 067 m ²	922 m ²	20-09-10	Partie neuve de cette Acquisition VEFA. Bail de 6 ans ferme avec franchise de 6 mois.

Au cours de l'exercice 2010, 13 045 116,83 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 2 728 107,07 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de 8 points de son taux d'occupation financier s'expliquant par l'impossibilité de relouer ou revendre dans des conditions satisfaisantes l'actif de la ZAC du désert à Trappes (5 372 m² soit 30% de la vacance de Multimobilier 1) compte tenu d'un projet d'aménagement routier empiétant en grande partie sur le terrain et le bâtiment.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2010 sur un total de 11 508 m² (6 060 m² en 2009). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

50 actes ont été signés en 2010 entérinant l'aboutissement de 42 dossiers locatifs sur 32 721 m² au total (indivisions incluses) : 24 dossiers concernaient la location de locaux vacants (dont 5 extensions), 14 dossiers des renégociations avec des locataires en place et les 4 derniers des renouvellements.

La fin des travaux des immeubles Iléo à Boulogne (92) et Euclide à Marseille (13) va permettre de relancer l'activité commerciale. Au parc des Barbanniers à Gennevilliers (92) les parties communes sont d'ores et déjà rénovées afin de présenter un immeuble attractif et à Nanterre sur Le Vermont, un accord est déjà entériné avec un locataire pour la totalité de l'immeuble (15 000 m²) avant le démarrage des travaux. Les perspectives sont positives.

Les relocations et renégociations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RENÉGOCIATION - RENOUVELLEMENT

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
HERON BUILDING 75014 PARIS	BUR	50	670 m ²	594 m ²	29-10-09	Avenant signé en septembre 2010 portant sur 1 190 m ² au global avec prise d'effet rétroactive
CLE ST PIERRE 78990 ELANCOURT	ACT	100	2 800 m ²	2 276 m ²	01-04-10	Renégociation du loyer aux valeurs locatives marché dans le cadre de 2 nouveaux baux 3/6/9 ans
LE CARILLON 92000 NANTERRE	BUR	5	886 m ²	588 m ²	01-01-10	Renégociation actant un réajustement de loyer avec un engagement ferme résiduel sur 6 ans. Ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur
L'ATALANTE 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	50	1 883 m ²	235 m ²	01-06-10	Soit 470 m ² au global renouvelé par ce locataire. Engagement sur 3/6/9 ans.
HENRI FARMAN 51100 REIMS	BUR	100	793 m ²	114 m ²	01-07-10	Renouvellement au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans.

Au 31 décembre 2010, la surface vacante de la SCPI est de 18 063 m² se répartissant comme suit :

Paris	785 m ²	soit 4,3 %
Ile de France	13 479 m ²	soit 74,6 %
Région	3 799 m ²	soit 21,1 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2010 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
ILEO 92100 BOULOGNE	BUR	8	1 452	1 452	Livraison définitive et passage de la commission de sécurité au 1 ^{er} trimestre 2011. Forte impulsion commerciale pour présenter Iléo comme un immeuble désormais terminé offrant des prestations et des équipements hauts de gamme s'inscrivant dans le cadre des normes environnementales.
VERMONT 92000 NANTERRE	BUR	10	1 519	1 519	Protocole d'accord signé prévoyant la location du bâtiment existant (15 380 m ²) restructuré BBC ainsi que d'une extension (4 000 m ² environ) sous réserve de l'obtention des autorisations administratives. Livraison prévue : en novembre 2012 dans l'option de la reconstruction du seul bâtiment existant ou en novembre 2013 dans l'option avec extension. Négociation d'un préloyer versé à compter du 1 ^{er} janvier 2011 jusqu'à la date de livraison.
ZAC DU DESERT 78190 TRAPPES	ACT	100	5 372	5 372	Le projet d'aménagement routier prévu sur ce secteur pénalise tant l'arbitrage que la relocation de cet immeuble de 5 372 m ² mixte entrepôts / bureaux.
PARC DES BARBANNIERS 92230 GENNEVILLIERS	BUR	40	1 560	1 560	Les travaux réalisés dans cet immeuble lui permettent un positionnement qualitatif dans un marché fortement concurrentiel. Bâtiment entièrement vacant proposé à la location en globalité ou à la division.
LE TORONTO 78230 LE PECQ	BUR	100	2 895	1 440	Immeuble de seconde main mis aux normes. Secteur peu actif à la demande.
199, RUE CHAMPIONNET 75018 PARIS	BUR	34	785	785	Programme de travaux qualitatifs engagé sur ces locaux afin de les positionner de façon attractive sur le marché. Négociation engagée sur la totalité.
ARISTIOTE 95100 ARGENTEUIL	BUR	50	1 700	1 066	Immeuble de bureaux de seconde main. Relocations à la division. 470 m ² (100 %) loués à Alcen à compter de décembre 2010;
ATALANTE 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	50	1 883	969	Bail en cours de signature sur 326 m ² (100 %). Travaux en cours de rénovation à prévoir signalétique et amélioration des parties communes en cours.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 4 810 m² au global soit 5,24 % de la surface en exploitation (91 801 m²), dont pour les plus significatives :

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
RUE CONDAMINE 75017 PARIS	BUR	25	1 189	1 189	31-12-10	Projet architectural en cours de finalisation pour une rénovation et une mise aux normes qualitatives. Objectif : livraison 1 ^{er} semestre 2012.
AVENUE FLANDRES 75019 PARIS	BUR	100	1 731	213	20-02-11	Libérés par l'Association Science et Technologie.
LE COLLEGIEN 3 77090 COLLEGIEN	ACT	100	948	948	31-12-10	Maintien en place signé au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans pour une prise d'effet en janvier 2011 (74 €/m ²).
RUE DU CHÂTEAU 92100 BOULOGNE	BUR	100	253	253	19-06-11	Seront libérés par Akoa.
LE MONTJOIE 93200 SAINT-DENIS	BUR	35	1 443	1 331	30-04-11	Bâtiment de seconde main, en indivision avec une SCPI du Groupe + BNP (30 %).

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 161 659,27 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 39 395,49 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 122 263,78 euros.

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie survenu le 30 août 2000 dans le parking d'un immeuble anciennement acquis à l'époque en indivision par la SCPI, l'expert judiciaire a déposé seul son rapport en août 2010 sans concertation préalable avec l'expert spécialisé qui lui avait été adjoint en juin 2009.

La SCPI a donc sollicité une contre-expertise refusée par décision du juge d'instruction du 1^{er} octobre 2010. Ce refus, ainsi qu'une demande d'annulation du rapport de l'expert judiciaire, ont été soumis à la Chambre d'Accusation.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellements de climatisations, entretiens courants, remises en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2010.

	2010
Travaux réalisés	1 253 213,63 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 960 204,44 €

Nature des travaux réalisés en 2010

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
LE TORONTO 78230 LE PECQ	Travaux de fourniture et pose de 2 escaliers de secours, désamiantage de la terrasse Remplacement tour évacuative	371 125,16 €
Avenue du Maine 75014 PARIS	Travaux d'électricité dans les parties communes	45 445,07 €
LE DÉCISIUM 13100 AIX-EN-PROVENCE	Travaux de toiture et terrasse	34 179,43 €
Zac du Chene 69500 BRON	Mise en conformité de la toiture et reprise d'étanchéité	20 714,48 €

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
LE TORONTO 78230 LE PECQ	Mise en peinture cage escalier, remplacement blocs sanitaires et détecteurs	208 423,01 €
Quartier La Pilaterie 59290 WASQUEHAL	Remise en état des bureaux : peinture, travaux menuiseries extérieures sur chassis	52 066,00 €
Quartier La Pilaterie 59290 WASQUEHAL	Peinture des murs, pose de cloisons et planchers	39 943,00 €

Climatisation

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
Parc d'Activités du Canal 31520 RAMONVILLE ST-AGNE	Climatisation	9 275,00 €
199 Rue Championnet 75018 PARIS	Climatisation	3 965,96 €

Taux de restructuration

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
Technopole Château Gombert 13013 MARSEILLE	Travaux de restructuration	219 016,93 €
LE VERMONT 92000 NANTERRE	Travaux de restructuration	122 020,87 €
Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Travaux de restructuration	1 850 502,11 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Un nouvel expert, Jones Lang Lasalle Expertises, a réalisé les évaluations immobilières au 31 décembre 2010. Les valeurs vénales s'élèvent à 197 614 540 euros hors droits, en hausse de 2,69% à périmètre constant (cette variation avait été négative en 2009 à hauteur de -4,71%).

L'amélioration du marché immobilier de l'investissement explique en grande partie cette progression des valeurs vénales par l'effet de la compression des taux de rendement. L'impact des nouvelles locations et des travaux réalisés participent également à la valorisation du patrimoine.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Activités	Total en m ²	Total en %
Paris	8 222	200		8 422	9,00 %
Région parisienne	27 317	10 325	15 256	52 898	56,51 %
Province	29 088	855	2 341	32 284	34,49 %
Total (m²)	64 627	11 380	17 597	93 604	
Total % (hors pkg)	69,04 %	12,16 %	18,80 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Activités	Total en €	Total en %
Paris	36 221 240	3 713 500		39 934 740	20,21 %
Région parisienne	74 536 920	20 494 400	15 668 020	110 699 340	56,02 %
Province	39 628 460	3 892 000	3 460 000	46 980 460	23,77 %
TOTAL (€)	146 550 320	16 809 000	19 507 000	197 614 540	
<i>TOTAL 2009 (€)</i>	<i>146 550 320</i>	<i>16 809 000</i>	<i>19 507 000</i>	<i>182 866 320</i>	
TOTAL %	76,10 %	14,22 %	9,68 %		100,00 %

V - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information du premier trimestre 2011.

Nous vous précisons, ci-après, les nom, prénoms, adresse et qualité des associés ayant souhaité faire acte de candidature.

- **Olivier BLICQ** - 53 ans
Détenant 35 parts
26, rue Rabelais - 59000 LILLE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur du travail, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **Jean-Luc BRONSART** - 56 ans
Détenant 1 part
4, rue de la 3^e DIM - 02100 SAINT-QUENTIN
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier privé, cadre retraité de la fonction publique hospitalière.
- **Philippe DESCHAMPS** - 51 ans
Détenant 10 parts
541, avenue de l'Arc en Ciel BP n° 92 - 73703 BOURG SAINT MAURICE cédex
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **Hubert FERRON** - 66 ans
Détenant 9 parts
rue Basse OFFROY - 80400 HAM
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité, ancien chef d'entreprise, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **Marc GOSSELIN** - 49 ans
Détenant 17 parts
3, rue Anonier - 85440 TALMONT SAINT-HILAIRE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gestionnaire de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.

- **Bertrand de GELOES** - 63 ans
Détenant 111 parts
13, rue Jérôme d'Arradon-BP 150 - 56004 VANNES cedex
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **André MURET** - 62 ans
Détenant 4 parts
6, rue Pierre Curie - 30400 VILLENEUVE-LEZ-AVIGNON
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur société de chimie.
- **Georges POUSSIER** - 63 ans
Détenant 22 parts
167, boulevard Maiesherbes - 75008 PARIS
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Gérant associé de société.
- **Georges PUIPIER** - 64 ans
Détenant 1 parts
33c, chemin de Marandon - 42000 SAINT-ETIENNE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité ancien cadre bancaire.
- **Dany PONTABRY** - 64 ans
Détenant 8 parts
40, rue de Sucy - 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gestionnaire de patrimoine, gérante de société, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **Damien VANHOUTTE** - 60 ans
Détenant 1 part
10, rue Charles Seydoux BP 21 - 59360 LE CATEAU
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur de société - Conseil en gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **Edouard de VILLENAUT** - 56 ans
Détenant 1 part
Les Damariats - 03460 AUROUER
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **Patrice WEISZER** - 60 ans
Détenant 40 parts
42, rue Louis Ulbach - 92400 COURBEVOIE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur financier, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **A.C.M.N**
Détenant 25 025 parts
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Société d'assurance, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **AFI-ESCA**
Détenant 5 707 parts
BP 30441 - 67008 STRASBOURG cedex
Société d'assurance, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.
- **M.M.A Vie**
Détenant 5 648 parts
7/9, rue Tronchet - 75008 PARIS
Société d'assurance, membre de l'actuel conseil de surveillance de la SCPI.

Etant rappelé que le conseil de surveillance de Multimobilier 1 peut être constitué de 12 membres au plus, il vous appartient de nommer, en qualité de membres, 7 candidats au moins (minimum légal) et 12 au plus. Ces membres seront nommés pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de 2013.

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG LFP, la société UFG REM et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multimobilier 1, bénéficient de la mise à disposition du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe et de l'expertise de ses équipes de contrôle interne.

Les procédures de contrôle interne de la SCPI s'inscrivent ainsi dans le cadre plus général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG LFP et visent à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Respect des dispositions réglementaires ;
- Conformité des opérations de gestion aux dispositions réglementaires et aux principes déontologiques ;
- Exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse ;
- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficacité de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs.

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, et sur ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe UFG-LFP.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	205 709 763,07
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-2 134 455,70
Valeur comptable	203 575 307,37
Valeur comptable ramenée à une part	613,60
Valeur des immeubles "actuelle"	197 614 540,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-174 251,26
Valeur de réalisation	197 440 288,74
Valeur de réalisation ramenée à une part	595,11
Valeur de réalisation	197 440 288,74
Frais d'acquisition des immeubles	12 252 101,48
Commission de souscription	18 448 554,15
Valeur de reconstitution*	228 140 944,37
Valeur de reconstitution ramenée à une part	687,64

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre*	Nombre d'associés au 31 décembre*	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2006	82 441 805,00	25 145 400,00	270 301	2 659	2 151 216,00	652,00**
2007	96 677 985,00	30 432 752,00	316 977	3 277	2 684 623,04	718,00***
2008	101 167 280,00	10 388 502,00	331 696	3 462	1 324 028,16	675,00****
2009	101 190 460,00	51 300,00	331 772	3 481	231 444,00	675,00
2010	101 190 460,00	0,00	331 772	3 479	53 838,00	675,00

(1) À diminuer des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

* Parallèlement à l'augmentation du capital et, par conséquent du nombre de parts de la SCPI, le nombre d'associés a tendance à diminuer. Cette situation est due à l'évolution des porteurs de parts, les associés personnes physiques, détenant à l'origine un nombre moyen de parts et qui sont remplacés par les Institutionnels qui portent un intérêt accru au placement en parts de SCPI et qui, à ce titre, souscrivent souvent un nombre important de parts.

** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 30 décembre 2006.

*** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2007.

**** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 10 octobre 2008.

2. Évolution du prix de la part

	2006*	2007**	2008***	2009	2010
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	600,00	652,00	718,00	675,00	675,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	37,32	38,28	39,00	37,68	33,72
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,22 %	5,87 %	5,43 %	5,58 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	7,07	6,89	8,01	5,50	3,71

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Le prix de la part a été fixé à 652 euros à effet du 30 décembre 2006.

** Le prix de la part a été fixé à 718 euros à effet du 31 décembre 2007.

*** Le prix de la part a été fixé à 675 euros à effet du 10 octobre 2008.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2006	2 946	1,28 %	- de 1 mois	0	1 000,00
2007	4 893	1,81 %	- de 1 mois	0	1 350,00
2008	8 957	2,83 %	Entre 1 et 2 mois	50	1 624,48
2009	4 210	1,25 %	Entre 3 et 6 mois	2 163	677,93
2010	997	0,30 %	+ de 12 mois	9 786*	1 783,06

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros HT)

Libellés	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	47,26	95,24	47,06	93,32	47,38	92,43	44,75	98,35	39,37	93,54
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,09	4,21	3,10	6,14	2,83	5,52	0,53	1,17	0,87	2,06
Produits divers	0,27	0,54	0,27	0,54	1,05	2,05	0,22	0,48	1,85	4,40
TOTAL DES REVENUS	49,62	100,00	50,43	100,00	51,26	100,00	45,50	100,00	42,09	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,94	9,96	4,96	9,84	5,01	9,78	4,40	9,67	4,05	9,64
Autres frais de gestion*	0,91	1,83	1,89	3,75	0,40	0,79	0,51	1,12	0,60	1,43
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,48	0,97	0,30	0,59	0,26	0,50	0,34	0,75	0,18	0,42
Charges immobilières non récupérées	1,59	3,20	2,39	4,74	2,21	4,31	2,35	5,16	3,53	8,38
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	7,92	15,96	9,54	18,92	7,88	15,36	7,60	16,70	8,36	19,36
Amortissements nets :										
- patrimoine (AAI)	1,01	2,04	0,96	1,90	0,86	1,69	0,93	2,05	0,94	2,25
- autres (Prélevé TVA NR/Cions souscriptions)	(0,04)	(0,08)	(0,11)	(0,22)			(0,01)	(0,02)		
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,69	3,41	1,37	2,72	1,18	2,31	1,38	3,03	1,23	2,91
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,05)	(0,10)	(0,44)	(0,87)	0,37	0,72	0,12	0,26	(0,37)	(0,88)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,61	5,26	1,78	3,53	2,41	4,71	2,42	5,32	1,80	4,28
TOTAL DES CHARGES	10,53	21,22	11,32	22,45	10,29	20,07	10,02	22,02	10,16	24,14
RESULTAT	39,09	78,78	39,11	77,55	40,98	79,93	35,48	77,98	31,93	75,86
Variation du report à nouveau	1,77	3,57	0,83	1,65	1,98	3,85	(2,20)	(4,83)	(1,79)	(4,26)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,32	75,21	38,28	75,91	39,00	76,08	37,68	82,81	33,72	80,13
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,77	74,10	37,43	74,22	38,16	74,44	37,52	82,41	33,46	79,48

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM (pour 50% de la charge annuelle), les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2009*	Durant l'année 2010	Total au 31-12-2010
Fonds collectés	233 597 011,65		233 597 011,65
Cessions d'immeubles	19 132 478,87	2 425,09	19 134 903,96
Plus ou moins values sur cessions	(1 532 480,82)	(514 750,76)	(2 047 231,58)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(29 005 813,15)	(197 620,33)	(29 203 433,48)
Achats d'immeubles	(212 117 686,28)	(11 694 063,75)	(223 811 750,03)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	10 073 510,27	(12 404 009,75)	(2 330 499,48)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multimobilier 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2010 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	14 240 456
Charges déductibles	4 205 965
Revenu net	10 034 491
Soit par part en pleine jouissance	30,28

REVENU FINANCIER

Revenu	288 412
Soit par part en pleine jouissance	0,87
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement*	0,61

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2011 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 19% (contre 18% précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 12,30% (contre 12,10% précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 31,30% contre 30,10% précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	10 580 113
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	10 580 113

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	10 580 113
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	10 580 113

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2010 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2009 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			171 855,01					171 855,01*
Fournisseurs d'immobilisations							2 359 937,78	2 359 937,78**
TOTAL à payer	0,00	0,00	171 855,01	0,00	0,00	0,00	2 359 937,78	2 531 792,79
Échéances au 31-12-2009								
Fournisseurs		138 458,78	-604,48	-23 179,26	-21 768,67	7 514,21	-107 051,16	-6 630,58
Fournisseurs d'immobilisations							3 073 983,16	3 073 983,16
TOTAL	0,00	138 458,78	-604,48	-23 179,26	-21 768,67	7 514,21	2 966 932,00	3 067 352,58

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2010.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2010.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires visant :

- les premières, à mettre les statuts en conformité avec les textes désormais en vigueur ;
- et, les deux dernières, à simplifier les règles de fonctionnement du conseil de surveillance en alignant la durée des fonctions du président et du secrétaire sur celle de leur mandat de membre et à éviter la dilution du report à nouveau lors des nouvelles souscriptions.

MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS AVEC LES TEXTES EN VIGUEUR

Prise sur le fondement de la Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, l'ordonnance n° 2009-80 du 22 janvier 2009 a, entre autres réformes, substitué à la notion spécifiquement française "d'appel public à l'épargne" celle plus européenne "d'offre au public" de titres financiers.

Cette disparition dans les textes (Code monétaire et financier, Code de commerce, règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers...) de la notion "d'appel public à l'épargne", ainsi que la nécessité de supprimer toute ancienne référence au décret n°71-524 aujourd'hui codifié et de se conformer à la rédaction du règlement général de l'AMF pour la commission de gestion, conduisent à modifier les statuts de la SCPI dans ses articles I - Forme, VI - Capital social, XVII - Délégation de pouvoirs, XVIII - Rémunération de la société de gestion, XXII - Assemblées générales et XXIV - Inventaire et comptes sociaux.

FONCTIONS DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aux termes de l'article XX des statuts, le conseil de surveillance doit nommer, chaque année parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Dans l'objectif d'une simplification des règles de fonctionnement du conseil, il vous est proposé d'aligner la durée des fonctions du président et du secrétaire du conseil sur celle de leur mandat de conseiller, soit 3 ans et de modifier en conséquence les statuts.

REPORT À NOUVEAU

Dès lors que le prix d'émission de la part prend en compte le report à nouveau existant (inclus dans la valeur de réalisation), il serait logique de pouvoir affecter une partie de ce prix au report à nouveau, en prélevant le montant correspondant sur la prime d'émission. Cette affectation, lors de l'enregistrement comptable des nouvelles souscriptions, permettrait de traiter de façon satisfaisante et définitive le problème de la dilution du report à nouveau. Il est important de souligner que ce schéma comptable n'implique aucun flux financier et n'interdit pas, par conséquent, l'investissement immobilier des montants concernés. En revanche, il nécessite la modification de l'article XXVI des statuts "Répartition des résultats", qui prévoit les prélèvements pouvant être opérés sur la prime d'émission.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous sont soumises.

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2010.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes qui a répondu à toutes nos questions.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts et la situation du patrimoine, recevant sur ces points toutes les explications nous permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

1 - CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le ralentissement de la collecte, qui avait déjà marqué l'exercice précédent, s'est encore accentué au cours de l'année. Le flux de souscriptions enregistrées a ainsi porté sur un total de 997 parts (contre 4 286 parts en 2009), qui ont toutes servi à compenser des demandes de retrait, laissant en instance, au 31 décembre 2010, 9 786 parts au prix en vigueur, auxquelles il convenait d'ajouter 5 659 parts inscrites sur le registre à un prix supérieur par un Institutionnel. Cette situation du marché des parts et, surtout, l'allongement des délais d'attente représentant près de dix-huit mois pour les demandes de retrait les plus anciennes, n'ont pas été sans nous préoccuper. Nous en avons longuement discuté et il a semblé, à la majorité d'entre nous, qu'il devenait souhaitable d'envisager la mise en œuvre du fonds de remboursement. Nous en avons également débattu avec la société de gestion, espérant que la réalisation des arbitrages, alors en projets, permettrait la dotation de ce fonds et d'offrir ainsi aux associés en attente un moyen d'obtenir le remboursement attendu de leurs parts. Tenant compte de nos échanges et de nos avis, notamment sur le prix de remboursement, la société de gestion a pris la décision, lors de notre réunion du 1^{er} mars 2011, de doter le fonds et de fixer le prix de retrait des parts, par prélèvement sur ledit fonds, à 559,00 euros.

Dans ce contexte, le capital effectif est demeuré inchangé au cours de l'exercice et s'élève toujours à 101 190 460,00 euros.

2 - PATRIMOINE

Notre SCPI n'a réalisé aucun arbitrage, mais les projets en cours, concernant les locaux de Strasbourg, de Mérignac, de Trappes et de Tours, nous ont été présentés et les motifs qui conduisaient à envisager ces cessions nous ont été exposés.

Nous avons pris connaissance de la seule acquisition de l'exercice réalisée en indivision avec d'autres SCPI du Groupe à Villabé. S'agissant de locaux neufs à usage de commerce, loués suivant des baux fermes de 6 ans à des locataires de qualité, Castorama et Jardiland, votre conseil se félicite de cet investissement qui offre en outre un taux de rendement brut de 7,25%.

En ce qui concerne la situation locative, notre SCPI qui avait déjà commencé l'exercice avec des locaux importants vacants, tels les locaux du Vermont (1 519 m²) à Nanterre ou ceux d'Illéo (1 451 m²) à Boulogne, a encore enregistré des libérations significatives avec, notamment, les départs des locataires de Trappes, Zac du Désert (5 372 m²) ou de Gennevilliers, Parc des Barbannières (1 560 m²). Compte tenu de cette situation, le taux d'occupation financier s'est établi à 83,60% contre 91,60% au titre de l'exercice 2009. La fin de l'année a toutefois été favorablement marquée par la signature, avec une société, d'un protocole d'accord pour une restructuration BBC qui lui sera dédiée, des bureaux du "Vermont" à Nanterre. Les termes

de cet accord s'inscrivent dans l'intérêt de la SCPI, puisqu'ils prévoient, outre la signature d'un bail ferme de 9 ans prenant effet à la livraison, le versement d'un préloyer représentant environ 50% du loyer futur durant toute la durée du chantier, dont votre conseil ne manquera pas de suivre avec attention l'avancement et le coût. En ce qui concerne les autres locaux significatifs vacants à la fin de l'exercice, la livraison de l'immeuble Iléo à Boulogne devrait permettre sa commercialisation active et des travaux de rénovation étaient prévus pour Gennevilliers et la rue de Championnet.

3 - VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises, ressort au 31 décembre 2010 à 197 614 540,00 euros contre 182 866 320,00 euros au 31 décembre 2009, enregistrant, à patrimoine identique, une progression de 2,69%.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part, si ce n'est une forte capitalisation du revenu actuel.

4 - COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 13 045 116,83 euros contre 14 810 033,97 euros pour l'exercice précédent. Les produits financiers sont portés de 175 512,72 euros à 286 394,25 euros. Le résultat de l'exercice ressort à 10 580 112,59 euros, correspondant à un résultat comptable par part de 31,93 euros. Compte tenu du report à nouveau, il a été distribué au titre de l'exercice, un dividende de 33,72 euros.

En raison de la vacance d'actifs importants faisant l'objet de travaux de rénovation, les comptes prévisionnels de l'exercice 2011, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 30,58 euros. La distribution prévisionnelle, incluant une quote-part de report à nouveau, est, dans un souci de prudence, estimée à 32,58 euros, soit en léger retrait par rapport à 2010.

5 - CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6 - PRODUIT OPCV

Les SCPI ont l'obligation de réunir, avant mai 2012, l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCV. Dans le respect de cette disposition, après la réunion d'information organisée en juin 2011 par la société de gestion, pour l'ensemble des membres des conseils de surveillance des SCPI du Groupe, il est prévu que votre conseil puisse en débattre plus spécialement pour Multimmobilier 1, à l'occasion de sa réunion du mois de septembre prochain. Enfin, l'assemblée générale extraordinaire devrait se tenir avant la fin de l'année permettant à tous les associés de se prononcer.

7 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose, réunis en assemblée générale extraordinaire, de modifier certains articles des statuts. Dans la mesure où ces modifications ont principalement pour finalité, la mise en conformité des statuts avec les textes en vigueur, ou la possibilité de prélever sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant, votre conseil de surveillance est favorable à ces propositions.

8 - PROJETS DE RÉOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 1^{er} mars 2011 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2010 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Au terme de notre mandat, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2010 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 10 580 112,59 euros.

L'assemblée donne quitus à la société UFG Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 580 112,59 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 822 697,98 euros, s'élève à 12 402 810,57 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 11 173 849,79 euros ;
- au report à nouveau une somme de 1 228 960,78 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de Gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2010 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 203 575 307,37 euros, soit 613,60 euros par part ;
- valeur de réalisation : 197 440 288,74 euros, soit 595,11 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 228 140 944,37 euros, soit 687,64 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 8 millions d'euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves ;
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte du fait que les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée générale ;
- nomme en qualité de membres du conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013 :

-
-
-

(Seront nommés les 12 candidats au plus ayant recueilli le plus grand nombre de voix.)

DIXIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de mettre les statuts en conformité avec les textes en vigueur, de modifier ainsi qu'il suit les articles I, VI, XVII (le dernier alinéa), XXII et XXIV :

Article I : Forme - Ancienne rédaction

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile à capital variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce, les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret N° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article I : Forme - Nouvelle rédaction

La société est une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce, les articles L 214-50 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article VI : Capital social - Ancienne rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à un million huit mille francs (1 008 000 F), soit l'équivalent de cent cinquante-trois mille six cent soixante-huit euros soixante et un cents (153 668,61 euros), entièrement libéré, divisé en 240 parts de quatre mille deux cents francs (4 200,00 F), soit l'équivalent de six cent quarante euros vingt neuf cents (640,29 euros) de valeur nominale chacune.

Article VI : Capital social - Nouvelle rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à un million huit mille francs (1 008 000 F), soit l'équivalent de cent cinquante-trois mille six cent soixante-huit euros soixante et un cents (153 668,61 euros), entièrement libéré, divisé en 240 parts de quatre mille deux cents francs (4 200,00 F), soit l'équivalent de six cent quarante euros vingt neuf cents (640,29 euros) de valeur nominale chacune.

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Ancienne rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers.

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Nouvelle rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article XXII : Assemblées Générales - Ancienne rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article 17-II du décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXII : Assemblées Générales - Nouvelle rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R.214-125 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Ancienne rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Nouvelle rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, afin de se conformer à la rédaction du règlement générale de l'AMF en ce qui concerne la commission de gestion, décide de libeller comme suit le second alinéa du paragraphe 3 - commission de gestion de l'article XVIII - Rémunération de la société de gestion :

Article XVIII : Rémunération de la société de gestion

- Ancienne rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion une commission de gestion égale à 10% hors taxes maximum des recettes brutes annuelles hors taxes (produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers nets).

Article XVIII : Rémunération de la société de gestion

- Nouvelle rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de permettre la nomination du président et du secrétaire du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat, de modifier le 2 Organisation - Réunions et délibérations de l'article XX conseil de surveillance comme suit :

Article XX : Conseil de Surveillance - Ancienne rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Chaque année, le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Article XX : Conseil de Surveillance - Nouvelle rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un président et un secrétaire.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin d'éviter, lors des souscriptions nouvelles, la dilution du report à nouveau existant :

- qu'il pourra être prélevé sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau existant ;
- de compléter et de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article XXVI Répartition des résultats des statuts :

Article XXVI : Répartition des résultats - Ancienne rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

Article XXVI : Répartition des résultats - Nouvelle rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	204 030 252,43	197 614 540,00	192 338 613,77	182 866 320,00
Agencements, aménagements, installations	1 032 917,00		867 809,99	
Immobilisations en cours	646 593,64	-	646 593,64	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 960 204,44		- 2 261 020,18	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	203 749 558,63	197 614 540,00	191 591 997,22	182 866 320,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	139 749,73	139 749,73	148 625,37	148 625,37
Créances				
Locataires & comptes rattachés	1 178 845,16	1 178 845,16	1 039 775,18	1 039 775,18
Autres créances	3 657 046,18	3 657 046,18	3 324 592,04	3 324 592,04
Provision pour dépréciation des créances	- 144 639,86	- 144 639,86	- 266 903,64	- 266 903,64
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			2 943 000,00	2 943 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 075 775,83	7 075 775,83	18 875 309,38	18 875 309,38
Provisions générales pour risques et charges	- 124 880,89	- 124 880,89	- 124 880,89	- 124 880,89
Dettes				
Dettes financières	- 2 789 970,22	- 2 789 970,22	- 2 694 523,36	- 2 694 523,36
Dettes d'exploitation	- 2 989 523,09	- 2 989 523,09	- 3 292 143,79	- 3 292 143,79
Dettes diverses	- 6 208 109,78	- 6 208 109,78	- 6 710 044,26	- 6 710 044,26
TOTAL II	- 205 706,94	- 205 706,94	13 242 806,03	13 242 806,03
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	31 455,68	31 455,68	46 612,41	46 612,41
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	31 455,68	31 455,68	46 612,41	46 612,41
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	203 575 307,37		204 881 415,66	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		205 575 307,37		196 155 738,44

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2010 AU 31-12-2010⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	101 190 460,00			101 190 460,00
Capital souscrit	101 190 460,00			101 190 460,00
Primes d'émission	103 400 738,50		(197 620,33)	103 203 118,17
Primes d'émission	132 406 551,65			132 406 551,65
Prélèvement sur prime d'émission	(29 005 813,15)		(197 620,33)	(29 203 433,48)
Primes de fusion				
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(1 532 480,82)		(514 750,76)	(2 047 231,58)
Réserves				
Report à nouveau	2 549 251,76	(726 553,78)		1 822 697,98
Résultat de l'exercice	(726 553,78)	726 553,78	(593 737,20)	(593 737,20)
Résultat de l'exercice	11 742 219,49	(11 742 219,49)	10 580 112,59	10 580 112,59
Acomptes sur distribution	(12 468 773,27)	12 468 773,27	(11 173 849,79)	(11 173 849,79)
TOTAL GÉNÉRAL	204 881 415,66		(1 306 108,29)	203 575 307,37

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

CHARGES	2010	2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	1 510 289,51	1 634 621,62
Autres charges	1 351 295,91	1 474 897,55
	2 861 585,42	3 109 519,17
Charges non refacturées		
Charges locatives	359 582,39	226 739,84
Travaux d'entretien	58 009,50	113 083,92
Grosses réparations	706 907,22	315 954,78
Autres charges	809 698,19	550 107,05
	1 934 197,30	1 205 885,59
Total des charges immobilières	4 795 782,72	4 315 404,76
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	1 342 570,03	1 455 012,07
Diverses charges d'exploitation	193 645,57	621 436,78
Dotation aux amortissements d'exploitation	509 970,43	308 196,42
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	39 395,49	104 823,40
Provision pour grosses réparations	406 091,48	457 000,00
Autres provisions		
	445 486,97	561 823,40
Commission de souscription	53 838,00	231 444,00
Autres charges	5 569,93	21 142,64
Total des charges d'exploitation	2 551 080,93	3 199 055,31
Charges financières		
Charges exceptionnelles	114,01	3 044,48
TOTAL DES CHARGES	7 346 977,66	7 517 504,55
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	10 580 112,59	11 742 219,49
TOTAL GÉNÉRAL	17 927 090,25	19 259 724,04
PRODUITS	2010	2009
Produits immobiliers		
Loyers	13 045 116,83	14 810 033,97
Charges refacturées	2 861 585,42	3 109 519,17
Produits annexes	577 735,14	57 158,75
Total des produits immobiliers	16 484 437,39	17 976 711,89
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	161 659,27	64 943,87
Grosses réparations	706 907,22	315 954,78
Autres reprises de provisions		
	868 566,49	380 898,65
Transfert de charges d'exploitation		476 233,54
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	53 838,00	231 444,00
Autres prélèvements	197 620,33	3 629,04
	251 458,33	235 073,04
Total des produits d'exploitation	1 120 024,82	1 092 205,23
Produits financiers	286 394,25	175 512,72
Produits exceptionnels	36 233,79	15 294,20
TOTAL DES PRODUITS	17 927 090,25	19 259 724,04
TOTAL GÉNÉRAL	17 927 090,25	19 259 724,04

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2010	2009
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	11 173 849,79	12 468 773,27
Acquisitions d'immobilisations	12 161 083,35	(8 645 392,35)
Charges prélevées sur la prime d'émission	197 620,33	7 733,04
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	23 532 553,47	3 831 113,96
FONDS DE ROULEMENT	(13 481 610,98)	10 830 432,23
TOTAL DES FLUX	10 050 942,49	14 661 546,19
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	10 580 112,59	11 742 219,49
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres		51 300,00
Plus ou moins value de cession des immobilisations	(514 750,76)	2 884 671,64
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(306,43)	43,93
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	95 753,29	(166 949,76)
Variation des provisions	(109 866,20)	150 260,89
Total des ressources	10 050 942,49	14 661 546,19
TABLEAU 2	2010	2009
Variation du fonds de roulement	(13 481 610,98)	10 830 432,23
Variation des dettes	(804 555,18)	(2 473 676,02)
Variation des créances	456 367,39	(1 233 523,30)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	21 818 309,38	12 228 029,87
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	7 075 775,83	21 818 309,38

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n°98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2010, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En application des dispositions applicables aux SCPI, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Jones Lang Lasalle en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

Cette méthode vise à répartir le montant prévisionnel sur 6 ans des travaux de grosses réparations en maintenant une provision au moins égale à 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

Au 31 décembre 2010, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 960 204,44 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour créances douteuses

Les créances douteuses sont provisionnées à 100% de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 1 289 823,29 euros.

Au cours de l'année 2010 le marché des parts a enregistré 997 souscriptions et ont compensé des retraits.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	160 265 130,26	150 386 620,00	157 885 527,31	146 550 320,00
Locaux d'activités	22 088 261,47	19 128 020,00	22 100 328,90	19 507 000,00
Commerces	22 709 777,70	28 099 900,00	13 220 567,57	16 809 000,00
Entrepôts				
Total	205 063 169,43	197 614 540,00	193 206 423,78	182 866 320,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	646 593,64		646 593,64	
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	646 593,64		646 593,64	
Total général	205 709 763,07	197 614 540,00	193 853 017,42	182 866 320,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2009		192 338 613,77
Acquisitions de l'exercice		9 489 282,88
VILLABE - Zac des Brateaux	2 269 151,64	
VILLABE - Zac des Brateaux	7 220 131,24	
Cessions de l'exercice		(2 425,09)
NANTES - Technoparc de l'Aubinière	(1 183,91)	
NANTES - Technoparc de l'Aubinière	(1 241,18)	
Acquisitions de climatisations de l'exercice		13 240,96
RAMONVILLE - Parc D'Activités du Canal	9 275,00	
PARIS - Rue Championnet	3 965,96	
Travaux de restructurations		2 191 539,91
MARSEILLE - Technopole Château Gombert	219 016,93	
BOULOGNE - Quai Le Gallo	1 850 502,11	
NANTERRE - Le Vermont	122 020,87	
Solde terrains et constructions au 31-12-2010		204 030 252,43

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2009		646 593,64
Acquisitions		
Solde Immobilisations en cours au 31-12-2010		646 593,64

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		3 858 382,34
Comptabilisations de l'exercice		349 424,80
LILLE - Rue du Vieux Faubourg	8 213,15	
ARGENTEUIL- Rue Michel Carre	6 800,00	
LES ULIS - ZA Courtabœuf	14 676,41	
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	52 066,00	
LE PECQ - Le Toronto	208 423,01	
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	39 943,00	
COURBEVOIE - Rue Adam Ledoux	16 207,20	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	3 096,03	
Solde de Agencements, aménagements au 31-12-2010		4 207 807,14

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2009		128 895,53
Acquisitions		128 895,53
ARGENTEUIL - Rue Michel Carre	46 775,08	
GENEVILLIERS - Parc des Barbanniers	28 192,00	
TOURS - Allée du Commandant Mouchotte	25 797,40	
LES ULIS - ZA Courtabœuf	19 781,19	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	992,30	
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	7 357,56	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	3 096,03	
Solde de Agencements, aménagements en cours au 31-12-2010		128 895,53

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		(2 990 572,35)
Dotations de l'exercice		(313 213,31)
Régularisations de comptes		(0,01)
Solde des amortissements au 31-12-2010		(3 303 785,67)

Solde net des agencements, aménagements, install. au 31-12-2010	1 032 917,00
--	---------------------

Total des immobilisations locatives au 31-12-2010	205 709 763,07
--	-----------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2009	148 625,37
Fonds de roulement versés aux syndicats	43 811,05
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(52 686,69)
Solde des dépôts versés au 31-12-2010	139 749,73

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2009	Compte à compte 2010 *	Dotation 2010	Montant des amortissements au 31-12-2010
Agencements, aménagements et installations	5 ans	2 990 572,35	0,01	313 213,31	3 303 785,67

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2009	Augmentation des charges à étaler 2010	Compte à compte 2010	Dotation 2010	Montant des charges à étaler au 31-12-2010
Frais d'acquisition des immobilisations					Néant

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2009	Dotation 2010	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2010
Pour grosses réparations	2 261 020,18	406 091,48	706 907,22	1 960 204,44
Pour créances douteuses	266 903,64	39 395,49	161 659,27	144 639,86
Pour risques et charges	124 880,89			124 880,89
Total	2 652 804,71	445 486,97	868 566,49	2 229 725,19

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Ecart de réévaluation	
Amortissements prélevés	
Total au 31-12-2010	Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009

Résultat 2009	11 742 219,49
Report à nouveau 2009	2 549 251,76
Total distribuable	14 291 471,25
Distribution au 1 ^{er} trimestre 2009	3 216 362,50
Distribution au 2 ^e trimestre 2009	3 229 417,75
Distribution au 3 ^e trimestre 2009	3 232 404,50
Distribution au 4 ^e trimestre 2009	2 790 588,52
Total de la distribution	12 468 773,27
Report à nouveau après affectation du résultat	1 822 697,98

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	49 585,56
Locataires avoirs à établir	48 118,02
Autres dettes d'exploitation	427 354,16
Total	525 057,74

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	167 533,57
Fournisseurs : avoirs à recevoir	20 272,50
Autres créances d'exploitation	300 895,64
Valeurs mobilières de placements	94 652,42
Total	583 354,13

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	465 902,00
Locataires : créances douteuses	712 943,16
Total	1 178 845,16

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Appels de fonds syndics 2011	2 973,23
Assurance dommage ouvrage	28 482,45
Total	31 455,68

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 7 075 775,83 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2010 s'élève à 94 652,42 euros.

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 380 537,48
Entretien et réparations	124 602,55
Etats des lieux	9 298,11
Grosses réparations	(4 148,63)
Primes d'assurances	56 209,34
Frais de contentieux	1 726,81
Taxes bureaux	133 466,58
Taxes foncières	852 281,75
Taxes ordures ménagères	230 334,02
Autres taxes immobilières	3 251,32
Honoraires de gestion	74 026,09
Total	2 861 585,42

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(173 135,22)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	362 702,32
Autres charges immobilières	(6 230,37)
Diverses charges d'exploitation	9 978,44
Total	193 315,17

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(173 135,22)
Produits de l'activité immobilière	14 484,10
Total	(158 651,12)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalité de retard sur taxes bureaux,	108,00
Diverses régularisations de comptes,	6,01
Total	114,01

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes sur locataires partis	1 170,92
Régularisations de comptes fournisseurs,	4 367,59
Diverses régularisations de comptes,	6,05
Articles 700	2 170,00
Indemnités d'assurance,	142,00
Dégrèvements taxes bureaux et taxes foncières non remboursés aux locataires,	28 377,23
Total	36 233,79

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 01-01-2010	
Prélèvements 2010	
Affectation au report à nouveau	
Solde disponible au 31-12-2010	Néant

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
06563	VALBONNE	SOPHIA ANTIPOLIS - 10, ROUTE DES DOLINES	01-02-88	306	9
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	28-10-93	2 549	60
13100	AIX-EN-PROVENCE	LE DECISIUM	18-12-91	1 084	30
13100	AIX-EN-PROVENCE	BAT 8 - ZAC DE PICHAURY 2	20-06-94	1 120	40
14000	CAEN	24, RUE BAILEY	06-06-90	467	12
31520	RAMONVILLE	PARC ACTIVITES DU CANAL	10-11-89	1 666	60
31520	RAMONVILLE	PARC ACTIVITES DU CANAL	10-11-89	531	23
33000	BORDEAUX	RUE VITAL MAREILLE	04-04-03	1 788	37
33600	PESSAC	8, AVENUE LEONARD DE VINCI	27-09-89	620	18
33700	MERIGNAC	14, RUE FRANCOIS ARAGO	02-08-89	898	18
34000	MONTPELLIER	RUE ALBERT EINSTEIN	17-05-90	1 517	
34000	MONTPELLIER	95, RUE PIERRE FLOURENS	15-10-90	439	10
37100	TOURS	5, ALLEE DU CDT MOUCHOTTE	28-10-93	787	29
44000	NANTES	ROUTE DE PARIS	10-04-90	749	38
44000	NANTES	TECHNOPARC DES AUBINIERES	26-10-90	749	26
44800	SAINT-HERBLAIN	L'ATALANTE AV. MARCELLIN BERTHELOT	19-07-01	1 883	80
51100	REIMS	11 RUE CLEMENT ADER	28-10-93	793	28
54500	VANDOEUVRE	AVENUE DE LA FORET DE LA REINE	06-06-90	550	19
57070	METZ	WORLD TRADE CENTER - TOUR A	28-10-93	590	
59000	LILLE	27 BIS, RUE DU VIEUX FAUBOURG	15-04-91	1 355	23
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	864	25
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	2 067	59
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	587	17
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	ZAC PARC SCIENTIFIQUE DE LA HAUTE BORNE	17-12-07	1 691	75
67100	STRASBOURG	3, RUE VERDON	28-10-93	670	22
69002	LYON	3 RUE DE LA BARRE	26-11-91	611	
69003	LYON	107/109, BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	841	23
69500	BRON	6, RUE DU 35° REGT D'AVIATION	15-03-90	528	25
75004	PARIS	8/10, RUE DU RENARD	30-07-08	1 351	
75010	PARIS	47 RUE D'ENGHEN	28-02-89	393	14
75010	PARIS	23, RUE DE CHATEAU LONDON	20-10-06	1 514	
75014	PARIS	66, AVENUE DU MAINE	15-12-93	670	
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	37
75018	PARIS	17, RUE JOSEPH DE MAISTRE	30-05-90	589	10
75018	PARIS	199, RUE CHAMPIONNET	22-11-94	785	26
75019	PARIS	114, AVENUE DE FLANDRE	05-05-04	1 731	49
76230	BOIS-GUILLAUME	15, ALLEE ROBERT LEMASSON	22-12-88	787	24
77090	COLLEGIEN	ZI DES PORTES DE LA FORET	21-09-89	570	12
77090	COLLEGIEN	ZI DES PORTES DE LA FORET	29-06-88	948	14
78230	LE PECQ	1 RUE DES MERLETTES	18-01-91	2 895	69
78960	VOISINS-LE-BRETONNEUX	22, RUE JEAN BART	09-02-90	280	10
91300	MASSY	LE CAMPUS ZONE NORD	16-05-08	1 359	
91570	BIEVRES	PARC BUROSPACE	29-10-91	740	25
91940	LES ULIS	BATIMENTS KILIMANDJARO / MAC KINLEY	20-05-94	1 259	26
92000	NANTERRE	45/61, AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	1 341	25
92000	NANTERRE	119/125, RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	1 519	19
92100	BOULOGNE	84, AVENUE DU GENERAL LECLERC	14-05-91	674	16
92100	BOULOGNE	121, RUE DU CHATEAU	16-10-91	253	8
92100	BOULOGNE	235, RUE DU JOUR SE LEVE	04-11-94	268	6
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27 à 33, QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	1 452	22
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	45, AVENUE DU ROULE	05-05-04	646	
92230	GENNEVILLIERS	BATIMENT B18 / B19	30-09-93	1 560	40
92400	COURBEVOIE	31-41, RUE ADAM LEDOUX	21-10-91	986	18
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	1 947	182
92400	COURBEVOIE	16 à 40, RUE HENRI REGNAULT	01-10-07	431	8
92733	NANTERRE	5/6, ESPLANADE CHARLES DE GAULLES	07-09-07	886	13
93200	SAINT-DENIS	ZAC CORNILLON SUD	17-07-92	1 940	31
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	194, AV DU PRESIDENT WILSON	26-03-92	1 443	28
94042	CRETEIL	123, CHEMIN DES BASSINS	30-09-93	769	21
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	137, AVENUE JOFFRE	28-11-90	1 450	18
95000	ARGENTEUIL	141, RUE MICHEL CARRE	27-09-90	1 700	47
TOTAL BUREAUX				64 627	1 622

Valeur d'acquisition ou d'apport dont écart de réévaluation (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
374 872,13			374 872,13	374 872,13
2 940 536,79	8 726,36	7 461,82	2 956 724,97	2 739 934,93
1 414 167,90			1 414 167,90	1 414 167,90
998 693,51			998 693,51	998 693,51
474 802,46			474 802,46	474 802,46
2 174 773,79	9 275,00		2 184 048,79	2 174 773,79
626 184,34	73 914,69	-0,02	700 099,01	700 194,89
2 355 844,56			2 355 844,56	2 355 844,56
720 169,16	14 687,86	0,01	734 857,03	734 857,03
718 187,32			718 187,32	718 187,32
1 414 445,15	52 441,32	1 085,30	1 467 971,77	1 468 324,24
524 786,69	60 164,05	44 477,87	629 428,61	642 723,53
808 742,04		25 797,40	834 539,44	809 245,06
765 729,83			765 729,83	766 971,01
786 528,01	105 323,04	15 436,38	907 287,43	927 154,76
2 241 000,55			2 241 000,55	2 241 000,55
782 814,35		907,51	783 721,86	785 504,20
560 377,74		13 491,80	573 869,54	579 869,54
692 705,47	64 720,57	3 562,88	760 988,92	764 284,87
2 515 408,78		9 335,44	2 524 744,22	2 523 412,44
1 430 801,92		48 804,81	1 479 606,73	1 430 801,92
3 727 822,35		39 990,44	3 767 812,79	3 727 822,35
1 059 149,73			1 059 149,73	1 059 149,73
3 237 171,00			3 237 171,00	3 237 171,00
799 595,10		5 397,81	804 992,91	812 015,91
1 104 798,03		18 331,35	1 123 129,38	1 129 540,75
3 338 825,00		359,93	3 339 184,93	3 339 317,79
638 761,38	93 219,50	2 600,58	734 581,46	735 822,68
6 355 950,00			6 355 950,00	6 355 950,00
2 141 349,51		1 087,69	2 142 437,20	2 146 898,02
7 452 750,00			7 452 750,00	7 452 750,00
2 744 082,31	20 566,41		2 764 648,72	2 764 648,72
5 050 000,00			5 050 000,00	5 050 000,00
3 576 453,94	3 596,11	-0,03	3 580 050,02	3 581 207,37
3 837 172,25	3 965,96		3 841 138,21	3 837 172,25
4 524 253,98		10 678,74	4 534 932,72	4 538 060,92
752 488,35		48 044,04	800 532,39	821 114,64
582 710,36			582 710,36	582 710,36
594 551,17			594 551,17	594 551,17
6 137 702,26		314 726,58	6 452 428,84	6 315 269,05
372 432,95		133,90	372 566,85	372 601,05
7 000 000,00			7 000 000,00	7 000 000,00
1 258 619,09		0,03	1 258 619,12	1 258 636,59
1 969 641,30	1 671,44	41 908,98	2 013 221,72	1 986 621,18
4 288 150,00			4 288 150,00	4 288 150,00
6 881 210,87			6 881 210,87	6 759 190,00
3 992 420,81		17 121,61	4 009 542,42	4 013 929,86
1 344 600,33			1 344 600,33	1 347 739,66
1 432 523,75			1 432 523,75	1 432 523,75
8 190 669,76		143,80	8 190 813,56	6 340 354,65
1 082 423,49			1 082 423,49	1 082 423,49
3 892 844,10	135 222,41	28 192,00	4 056 258,51	4 028 066,51
3 963 217,10	907,50	35 938,15	4 000 062,75	3 997 883,55
7 612 200,00	145 410,98	153 144,26	7 910 755,24	7 966 253,71
3 550 000,00		389,59	3 550 389,59	3 550 522,91
6 600 000,00			6 600 000,00	6 600 000,00
2 881 591,32	103 585,00	45 034,66	3 030 210,98	3 049 212,48
3 105 386,48			3 105 386,48	3 105 386,48
1 344 752,78			1 344 752,78	1 344 752,78
1 886 969,73			1 886 969,73	1 886 969,73
2 573 141,61	147 250,00	86 942,07	2 807 333,68	2 767 515,58
158 199 954,68	1 044 648,20	1 020 527,38	160 265 130,26	157 885 527,31

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
44000	NANTES	12, AVENUE CARNOT	11-07-00	1 690	12
45170	ORLEANS	14, AVENUE DE CONCYR	21-03-88	651	20
77183	CROISSY BEAUBOURG	ACTIPOLE CROISSY BEAUBOURG	24-07-90	2 620	62
78190	TRAPPES	ZAC DU DESERT	25-04-91	5 372	97
78990	ELANCOURT	PARC D'ACTIVITE DE SAINT PIERRE - BAT A	21-10-03	1 500	47
78990	ELANCOURT	PARC D'ACTIVITE DE SAINT PIERRE - BAT B	21-10-03	1 300	39
91070	BONDOUFLE	6, RUE BERNARD PALISSY	31-03-92	1 770	66
94000	CRETEIL	42, RUE EUGENE DUPUIS	23-07-03	1 232	27
94000	CRETEIL	RUE EUGENE DUPUIS	27-10-06	486	10
94000	CRETEIL	RUE EUGENE DUPUIS	27-10-06	976	24
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				17 597	404
LOCAUX COMMERCIAUX					
06500	CANNES	RUE D'ANTIBES	24-06-94	405	
27000	EVREUX	24, RUE DU DOCTEUR OURSEL	26-07-07	259	
69780	MOINS	LE CLOS DE L'ECHEVIN	26-07-07	191	1
75008	PARIS	16, RUE ROYALE	12-10-88	200	
91100	VILLABE	ZAC DES BRATTEAUX	2-03-10	1 458	69
91100	VILLABE	ZAC DES BRATTEAUX	2-03-10	3 696	125
91830	LE COUDRAY-MONTCEAU	4-6, PLACE DE LA MAIRIE	26-07-07	156	
92600	ASNIERES	3, RUE DE LA STATION	23-12-08	4 416	
93200	SAINT-DENIS	13/19, BOULEVARD MARCEL SEMBAT	26-07-07	136	1
93380	PIERREFITE-SUR SEINE	14, PLACE JEAN XXIII	26-07-07	142	1
94160	SAINT-MANDE	1, PLACE DU GENERAL LECLERC	26-07-07	321	
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				11 380	197
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX (TRAVAUX DE RESTRUCTURATION)					
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	137, AVENUE JOFFRE	28-11-90		
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX (TRAVAUX DE RESTRUCTURATION)					
TOTAL GENERAL				93 604	2 223

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion). Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

Valeur d'acquisition ou d'apport dont écart de réévaluation (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
2 721 824,75			2 721 824,75	2 721 824,75
440 303,25			440 303,25	440 303,25
2 284 905,87		0,01	2 284 905,88	2 284 905,88
4 934 012,44	3 200,00	1 260,00	4 938 472,44	4 938 892,44
2 452 900,00			2 452 900,00	2 452 900,00
1 980 456,00			1 980 456,00	1 980 456,00
1 575 865,49	51 543,00	8 609,12	1 636 017,61	1 646 862,12
2 136 970,89			2 136 970,89	2 136 970,89
1 163 169,00			1 163 169,00	1 163 169,00
2 331 000,00		2 241,65	2 333 241,65	2 334 044,57
22 021 407,69	54 743,00	12 110,78	22 088 261,47	22 100 328,90

1 461 531,78	550,39		1 462 082,17	1 462 082,17
389 917,00		278,84	390 195,84	390 268,59
509 581,00			509 581,00	509 581,00
571 683,81			571 683,81	571 683,81
2 269 151,64			2 269 151,64	
7 220 131,24			7 220 131,24	
696 125,00			696 125,00	696 125,00
7 497 570,00			7 497 570,00	7 497 570,00
684 016,00			684 016,00	684 016,00
169 648,00			169 648,00	169 648,00
1 239 593,00			1 239 593,00	1 239 593,00
22 708 948,47	550,39	278,84	22 709 777,70	13 220 567,57

646 593,64			646 593,64	646 593,64
646 593,64			646 593,64	646 593,64

202 930 310,84	1 099 941,59	1 032 917,00	205 709 763,07	193 853 017,42
-----------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multimobilier 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Jones Lang Lassalle, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2011

Le commissaire aux comptes,
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, UFG REM et CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES par laquelle cette dernière réalise un audit du portefeuille d'actifs commerciaux de votre SCPI aux fins d'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs, de mise en place d'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans et d'audit d'actifs et préconisations d'un plan stratégique propre.

La mesure de performance des actifs commerciaux, sa comparaison avec d'autres acteurs du marché et la préconisation d'un plan stratégique propre à l'actif sont supportées par votre SCPI, la mise en place du plan stratégique global à partir de l'analyse de la performance étant supportée par UFG REM.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2010 s'élève à 4 824,00 euros HT.

Personne concernée :

- GROUPE UFG-LFP, actionnaire détenant directement plus de 10% du capital d'UFG REM, et indirectement plus de 10% du capital de CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec UFG REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle UFG REM assure pour le compte de Multimobilier 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques

corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, UFG REM a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit facturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et facturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;

- à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2010 :

Prestations	Modalités financières	UFG REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	71 224,21
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	-
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	2 061,00	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	13 989,00	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession ; • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement. 	-	-
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. 	149 281,16	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	586,50	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, UFG REM, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} février 2007, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est UFG REM qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention conclue avec la société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion UFG REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à

titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 1 342 570,03 euros HT.

- 2) Un montant de 8% HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 53 838,00 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2011

Le commissaire aux comptes,
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Adresse siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date d'immatriculation	17 décembre 1991
N° d'immatriculation au RCS	383 839 321 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	17 décembre 2041
Capital plafond statutaire	108 885 000 €
Visa AMF	SCPI n°05-13 en date du 8 mars 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean-Luc PELLERIN

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Damien VANHOUTTE, Président	À l'assemblée générale de 2013 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012.
François GOUBARD, Secrétaire	
Marcel CHASSAGNARD	
Philippe DESCHAMPS	
Bertrand de GELOES	
Marc GOSELIN	
Jacques LABALETTE	
Thierry ROCQ	
Patrice WEISZER	
AFI-ESCA, représentée par Pierre BOULANT	
M.M.A, représentée par Hugues LE FORESTIER de QUILLIEN	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Hervé BOUCLIER	

EXPERT IMMOBILIER

La société Jones Lang LaSalle - 41/42, rue La Boétie - 75008 Paris

Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2016 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Introduction

Dans l'environnement économique et financier incertain, qui fût celui de l'année 2010, l'immobilier a joué un rôle d'amortisseur et les SCPI, en général dans ce contexte, ont encore démontré leur capacité de résistance.

En ce qui concerne plus particulièrement Multimobilier 2, la SCPI a clôturé son exercice avec une distribution conforme aux prévisions, soit 40,08 euros par part, offrant, sur la base du prix de souscription (753,00 euros), un rendement de 5,32% bien supérieur à celui des autres placements. La collecte nette, en progression par rapport aux 4 430 652,00 euros enregistrés en 2009, s'est élevée à 11 755 083,00 euros portant le capital effectif de 45 010 375,00 euros au 31 décembre 2009 à 49 771 730,00 euros au 31 décembre 2010.

Au cours de l'année, la SCPI a eu l'opportunité d'investir plus de 21,6 millions d'euros dans trois actifs répondant aux critères de sélection. Les deux premiers, neufs à Maisons-Alfort et Villabé, où la livraison et la location à deux locataires de renom sont intervenues au mois de janvier de la présente année 2011 et, le troisième, dans la zone tertiaire en plein développement de la Zac du Cornillon Sud à Saint-Denis loué suivant des baux fermes de 9 ans permettant de sécuriser la location. Malgré un marché locatif encore difficile, le taux d'occupation financier a pu s'établir à 94,30%. Quant à la valeur vénale du patrimoine, celle-ci, résultant des expertises, s'est établie à 109 262 060,00 euros présentant à périmètre constant par rapport à 2009, une augmentation de 1,89%.

Pour 2011, qui devrait s'inscrire dans une conjoncture toujours fragile, la SCPI maintiendra ses efforts en vue d'optimiser son taux d'occupation. Afin, dans cet objectif, de favoriser ses relocations, elle devra encore faire face à certains travaux de restructuration ou de remise aux normes et, par conséquent, à la vacance temporaire des locaux concernés. Dans un contexte de taux de rémunération très faibles de la trésorerie, Multimobilier 2 poursuivra la mise en place d'une politique de surinvestissement, devant lui permettre de bénéficier au maximum des rendements plus attractifs de l'immobilier. Compte tenu de ces divers éléments, les prévisions permettent d'envisager une distribution se maintenant à un niveau équivalent à celui de 2010.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Capital effectif	49 771 730 €
Nombre de parts	163 186
Capitalisation	122 879 058 €
Nombre d'associés	1 811
Valeur de réalisation	673,98 €
Prix de souscription	753,00 €
Valeur de retrait	692,76 €
Valeur ISF pour 2011*	692,76 €
Distribution 2010	40,08 €
Distribution prévisionnelle pour 2011	40,08 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2010	2009
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	12 242 837,51	9 897 011,38
dont loyers	7 803 880,18	7 188 116,13
Total des charges	5 809 171,94	4 006 831,70
Résultat	6 433 665,57	5 890 179,68
Dividende	5 947 214,66	5 863 085,40
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	49 771 730,00	45 010 375,00
Total des capitaux propres	105 629 613,69	95 010 241,90
Immobilisations locatives	105 928 932,29	84 993 775,28
	Global 2010	Par part 2010
Autres informations		
Bénéfice	6 433 665,57	43,31*
Dividende	5 954 214,66	40,08*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	109 262 060,00	669,55
Valeur comptable	105 629 613,69	647,30
Valeur de réalisation	109 983 491,91	673,98
Valeur de reconstitution	127 069 783,19	778,68

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2010

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	15 611	9,56 %
Parts retirées avec contrepartie	14 529	8,90 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 051	0,64 %
Parts en attente de retrait au 31/12	0	0

Les parts émises en augmentation de capital totalisent 11,7 millions d'euros de capitaux nouveaux. Au 31 décembre 2010, la nouvelle capitalisation ressort à 122,8 millions d'euros en progression de 10,5%.

Bien qu'en hausse, à 10,9 millions d'euros, les retraits de parts ont tous bénéficié de la contrepartie ayant assuré la bonne fluidité du marché des parts pendant l'exercice et aucune demande n'était en attente au 31 décembre.

La fluidité du marché des parts est restée assurée au cours des deux premiers mois de cette année 2011 avec une collecte de 1,7 millions d'euros dont 0,1 million ont été affectés au retrait de 173 parts.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les cessions de l'exercice 2010

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010.

2. Les acquisitions de l'exercice 2010

Date	Adresse	Surface utile (m ²)	Nbre Pkg	Prix HT / HD AEM (€)
04-02-10	91100 VILLABE Centre commercial Villabé A6 ZAC des Brateaux	2 326	97	4 843 020
15-06-10	94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent ZAC d'Alfort	2 193	36	10 500 000
22-12-10	93200 SAINT-DENIS Axialys 1 et 2 274/276 av. du Pdt Wilson	1 161	23	6 346 526
Total		5 680	156	21 689 546

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2010	2009
Taux d'occupation financier annuel	94,30 %	96,70 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	88,70 %	95,00 %

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-10) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
91940 LES ULIS ZA COURTABOEUF	BUR	33	1 222	151	01-05-10	Bail 6/9 ans
92120 MONTROUGE CHARLE DE GAULLE	COM	100	195	135	16-06-10	Bail professionnel de 6 ans.
54500 VANDOEUVRE LES NANCY NANCY BRABOIS	BUR	100	1 033	463	01-12-10	Bail 3/6/9 ans avec 5 mois de franchise et travaux bailleur.
59290 WASQUEHAL LA PILATERIE	BUR	24	352	352	01-07-10	Relocation de l'intégralité du bâtiment libéré par Jules (partie restructurée). Locaux loués en l'état hormis quelques travaux de mise en conformité réalisés par le bailleur.
59290 WASQUEHAL LA PILATERIE	BUR	24	841	375	20-09-10	Partie neuve de cette Acquisition VEFA. Bail de 6 ans ferme avec franchise de 6 mois.
76130 MONT ST-AIGNAN PARC DE LA VATINE	BUR	100	1 620	1 620	01-05-10	Bail 6/9 ans avec 7 mois de franchise et travaux bailleur.

Au cours de l'exercice 2010, 7 803 880,18 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 612 893,12 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de 2,4 points de son taux d'occupation financier s'expliquant notamment par deux libérations importantes dans le courant de l'année à Gennevilliers (1 560 m²) et à St-Herblain (969 m²).

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2010 sur un total de 6 209 m² (3 033 m² en 2009). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

34 actes ont été signés en 2010 entérinant l'aboutissement de 30 dossiers locatifs sur 23 574 m² au total (indivisions incluses) à savoir : 19 dossiers concernaient la location de locaux vacants (dont 4 extensions), 7 dossiers des renégociations avec des locataires en place et 4 dossiers des renouvellements de baux.

Les relocations multiples de petites surfaces ainsi que les démarches spécifiques menées sur de grandes surfaces à l'exemple du Parc de la Vatine à Mont St Aignan (76) où 1 620 m² ont été reloués à CESI ou bien à Boulogne (92) au Point du Jour avec le traitement anticipé du départ de UCB Pharma pour une relocation immédiate de 1 067 m², ont permis de stabiliser la situation locative. L'enjeu pour l'exercice 2011 est la relocation de l'immeuble du Parc des Barbanniers à Gennevilliers (92) dont la première phase de travaux est achevée.

Les relocations et renégociations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RENÉGOCIATION - RENOUELEMENT

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
75014 PARIS HERON BUILDING	BUR	25	335	298	29-10-09	Avenant signé en septembre 2010 portant sur 1 190 m ² au global avec prise d'effet rétroactive.
92733 NANTERRE LE CARILLON	BUR	2,50	443	294	01-01-10	Renégociation actant un réajustement de loyer avec un engagement ferme résiduel sur 6 ans. Ventilateurs convecteurs pris en charge par le bailleur.
92100 BOULOGNE POINT DU JOUR	BUR	100	1 067	1 067	01-12-10	Sortie anticipée de UCB Pharma (avec indemnité de résiliation 896 248 €) puis prise à bail 6/9 ans pour Onepoint. Toutes les mesures d'accompagnement (réajustement du loyer et franchise) sont prises en charge par le locataire sortant et intégrées à l'indemnité de résiliation.
13100 AIX EN PROVENCE LAUZIERE	BUR	100	1 073	637	01-01-10	Avenant de renouvellement 4/6/9 ans signé fin 2009.
44800 SAINT HERBLAIN L'ATALANTE	BUR	50	1 883	235	01-06-10	Soit 470 m ² au global renouvelés par ce locataire. Avenant 3/6/9 ans.
57070 METZ METZ 2000	BUR	50	590	59	01-01-10	Avenant de renouvellement 3/6/9 ans.

Au 31 décembre 2010, la surface vacante de la SCPI est de 4 690 m² se répartissant comme suit :

Paris	762 m ²	soit 16,2 %
Ile de France	2 132 m ²	soit 45,5 %
Région	1 796 m ²	soit 38,3 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2010 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
92230 GENNEVILLIERS PARC DES BARBANNIERS	BUR	40	1 560	1 560	Les travaux réalisés dans cet immeuble lui permettent un positionnement qualitatif dans un marché fortement concurrentiel. Bâtiment entièrement vacant proposé à la location en globalité ou à la division.
75018 PARIS 199 RUE CHAMPIONNET	BUR	33	762	762	Programme de travaux qualitatifs engagé sur ces locaux afin de les positionner de façon attractive sur le marché. Négociation engagée sur la totalité.
94700 MAISONS-ALFORT LE CONFLUENT	BUR	25	2 136	1 354	Acquisition juin 2010 - Reste à louer un plateau de bureaux de 1 354 m ² .
44800 SAINT-HERBLAIN L'ATALANTE	BUR	50	1 883	1 883	Bail en cours de signature sur 326 m ² (100%). Travaux de rénovation en cours : signalétique et amélioration des parties communes.
54600 VILLERS LES NANCY ALLEE D'ENGHEN	BUR	100	1 062	254	Parc tertiaire constitué de bâtiments de seconde main mais bénéficiant d'une très bonne image locale. Forte concurrence à l'offre au sein du parc.
57070 METZ METZ 2000	BUR	50	590	144	Extension de Nacarat sur 71 m ² au titre d'un nouveau bail commercial ayant pris effet en janvier 2011 portant désormais sur 246 m ² (115 €/m ²).

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 1 015 m² au global soit 2,44 % de la surface en exploitation (42 294 m²), dont pour les plus significatives :

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
54600 VILLERS LES NANCY ALLEE D'ENGHEN	BUR	100	1 062	170	31-03-11	Seront libérés par Prévoir Vie fin mars 2011.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 17 978,17 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 28 652,47 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 10 674,30 euros.

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie survenu le 30 août 2000 dans le parking d'un immeuble anciennement acquis à l'époque en indivision par la SCPI, l'expert judiciaire a déposé seul son rapport en août 2010 sans concertation préalable avec l'expert spécialisé qui lui avait été adjoint en juin 2009.

La SCPI a donc sollicité une contre-expertise refusée par décision

du juge d'instruction du 1^{er} octobre 2010. Ce refus, ainsi qu'une demande d'annulation du rapport de l'expert judiciaire, ont été soumis à la Chambre d'Accusation.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellements de climatisations, entretiens courants, remises en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2010.

	2010
Travaux réalisés	305 214,12 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 020 750,51 €

Nature des travaux réalisés en 2010

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
75014 PARIS Boulevard du Maine	Travaux d'électricité dans les parties communes	44 394,06 €
13100 AIX-EN PROVENCE Avenue de la Lauzière	Travaux d'aménagement, modification des cloisons	36 781,45 €

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
91940 LES ULIS ZA Courtaboeuf	Dépose et mise en place de cloisons, conformité électrique, plafonds	33 444,20 €
76130 MONT ST-AIGNAN Parc de la Vatine	Création de deux escaliers de secours	43 018,00 €
44000 NANTES Zac de la Chantrerie	Travaux de cloisonnement et câblage	44 188,13 €

Climatisation

Les travaux les plus significatifs concernent :

Adresse	Nature	Coût HT
75018 PARIS Rue Championnet	Travaux de climatisation	3 849,32 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Un nouvel expert, Jones Lang Lasalle Expertises, a réalisé les évaluations immobilières au 31 décembre 2010. Les valeurs vénales s'élèvent à 109 262 060,00 euros hors droits, en hausse de 1,89% à périmètre constant (cette variation avait été négative en 2009 à hauteur de -5,06%).

La hausse des valeurs est liée à la baisse des taux de rendement demandés par les investisseurs, notamment sur les actifs commerciaux particulièrement prisés. Cette compression des taux qui caractérise le marché immobilier dans son ensemble est très visible sur la région parisienne qui regroupe une partie importante des immeubles de la SCPI.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Total en m ²	Total en %
Paris	1 827	993	2 820	6,67 %
Région parisienne	17 918	3 481	21 399	50,60 %
Province	16 307	1 768	18 075	42,74 %
Total (m²)	36 052	6 242	42 294	
Total % (hors parking)	85,24 %	14,76 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Total en €	Total en %
Paris	7 646 710,00	11 475 000,00	19 121 710,00	17,50 %
Région parisienne	52 976 590,00	8 528 200,00	61 504 790,00	56,29 %
Province	22 885 560,00	5 750 000,00	28 635 560,00	26,21 %
Total €	83 508 860,00	25 753 200,00	109 262 060,00	100,00 %
TOTAL 2009 (€)	67 337 495,00	18 772 000,00	86 109 495,00	
Total %	76,43 %	23,57 %		100,00 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG-LFP, la société UFG REM et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multimobilier 2, bénéficient de la mise à disposition du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe et de l'expertise de ses équipes de contrôle interne.

Les procédures de contrôle interne de la SCPI s'inscrivent ainsi dans le cadre plus général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG-LFP et visent à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Respect des dispositions règlementaires ;
- Conformité des opérations de gestion aux dispositions réglementaires et aux principes déontologiques ;
- Exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse ;
- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficacité de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs.

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, et sur ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe UFG-LFP.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	105 928 932,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-299 318,60
Valeur comptable	105 629 613,69
Valeur comptable ramenée à une part	647,30
Valeur des immeubles "actuelle"	109 262 060,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	721 431,91
Valeur de réalisation	109 983 491,91
Valeur de réalisation ramenée à une part	673,98
Valeur de réalisation	109 983 491,91
Frais d'acquisition des immeubles	6 774 247,72
Commission de souscription	10 312 043,56
Valeur de reconstitution*	127 069 783,19
Valeur de reconstitution ramenée à une part	778,68

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre au cours de l'année ⁽¹⁾	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2006	34 491 535,00	7 111 830,00	113 087	772	615 424,80	763,00
2007	41 140 535,00	16 633 400,00	134 887	1 088	1 398 670,56	801,00
2008	43 215 755,00	5 441 460,00	141 691	1 219	559 174,56	753,00
2009	45 010 375,00	4 430 652,00	147 575	1 389	609 689,04	753,00
2010	49 771 730,00	11 755 083,00	163 186	1 811	1 815 633,60	753,00

(1) À diminuer des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. Au 10 octobre 2008, le prix d'émission a été porté à 753,00 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2006*	2007**	2008***	2009	2010
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	690,00	763,00	801,00	753,00	753,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	42,96	42,96	42,96	41,52	40,08
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,23 %	5,63 %	5,36 %	5,51 %	5,32 %
Report à nouveau cumulé par part	14,23	9,30	6,20	6,24	9,16

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

* Le prix de la part a été fixé à 763 euros à effet du 31 décembre 2006.

** Le prix de la part a été fixé à 801 euros à effet du 31 décembre 2007.

*** Le prix de la part a été fixé à 753 euros à effet du 10 octobre 2008.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2006	841	0,36 %	- de 1 mois	0	100,00
2007	1 174	0,10 %	- de 1 mois	0	200,00
2008	2 014	1,49 %	Entre 1 et 2 mois	0	337,04
2009	4 267	2,99 %	1 mois	0	61,63
2010	14 529	8,90 %	1 mois	0	657,66

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros HT)

Libellés	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	52,48	93,71	48,05	91,09	49,77	95,65	50,90	98,28	52,53	96,10
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,88	3,36	4,01	7,60	2,03	3,90	0,80	1,55	1,11	2,03
Produits divers	1,64	2,93	0,69	1,31	0,24	0,46	0,09	0,17	1,02	1,87
TOTAL DES REVENUS	56,00	100,00	52,75	100,00	52,04	100,00	51,79	100,00	54,66	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,55	9,91	5,20	9,86	5,17	9,94	5,11	9,86	5,39	9,85
Autres frais de gestion*	1,14	2,04	0,72	1,36	0,54	1,04	0,53	1,02	0,47	0,87
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,36	0,64	0,39	0,74	0,26	0,50	0,21	0,41	0,09	0,16
Charges immobilières non récupérées	1,57	2,80	3,69	7,00	2,11	4,05	1,72	3,32	2,75	5,03
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	8,62	15,39	10,01	18,96	8,08	15,53	7,57	14,61	8,70	15,91
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)	0,83	1,48	1,34	2,54	1,15	2,22	1,62	3,14	1,75	3,20
- autres (charges à étaler)			(0,05)	(0,09)	0,37	0,72	0,07	0,14		
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,94	3,46	1,62	3,07	1,23	2,36	0,73	1,40	0,84	1,54
- dotation nette aux autres provisions (1)	0,10	0,18	0,00	0,00	0,06	0,12	0,09	0,18	0,08	0,13
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,87	5,13	2,91	5,52	2,82	5,42	2,52	4,86	2,67	4,86
TOTAL DES CHARGES	11,49	20,52	12,92	24,47	10,90	20,94	10,09	19,46	11,37	20,77
RESULTAT	44,51	79,48	39,83	75,53	41,14	79,06	41,70	80,54	43,29	79,23
Variation du report à nouveau	1,55	2,77	(3,13)	(5,93)	(1,82)	(3,50)	0,19	0,36	3,23	5,90
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	42,96	76,71	42,96	81,44	42,96	82,56	41,52	80,17	40,08	73,33
Revenus distribués après prélèvement libératoire	42,46	75,82	41,85	79,34	42,37	81,42	41,27	79,71	39,75	72,72

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM (pour 50% de la charge annuelle), les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2009*	Durant l'année 2010	Total au 31-12-2010
Fonds collectés	110 566 882,45	11 755 083,00	122 321 965,45
Cessions d'immeubles	6 433 991,67		6 433 991,67
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(1 980 163,54)		(1 980 163,54)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(14 458 967,41)	(1 615 162,12)	(16 074 129,53)
Achats d'immeubles	(90 762 948,55)	(20 996 157,41)	(111 759 105,96)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	9 798 794,62	(10 856 236,53)	(1 057 441,91)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multimobilier 2 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2010 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	8 380 968
Charges déductibles	1 753 895
Revenu net	6 627 073
Soit par part pleine jouissance	44,61

REVENU FINANCIER

Revenu	165 323
Soit par part pleine jouissance	1,11
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,78

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2011 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 19% (contre 18% précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 12,30% (contre 12,10% précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 31,30% contre 30,10% précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C*	6 433 666
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	6 433 666
* Plus ou moins values comptables comprises.	
Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	6 433 666
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	6 433 666
* Plus ou moins values comptables comprises.	

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2010 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2009 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			217 264,04					217 264,04*
Fournisseurs d'immobilisations							1 187 989,23	1 187 989,23**
TOTAL à payer	0,00	0,00	217 264,04	0,00	0,00	0,00	1 187 989,23	1 405 253,27
Échéances au 31-12-2009								
Fournisseurs		33 533,45		-35 194,43		-223,44	85 384,78	83 500,36
Fournisseurs d'immobilisations							1 226 804,69	1 226 804,69
TOTAL	0,00	33 533,45	0,00	-35 194,43	0,00	-223,44	1 312 189,47	1 310 305,05

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2010.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2010.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires visant :

- les premières, à mettre les statuts en conformité avec les textes désormais en vigueur ;
- et, les deux dernières, à simplifier les règles de fonctionnement du conseil de surveillance en alignant la durée des fonctions du président et du secrétaire sur celle de leur mandat de membre et à éviter la dilution du report à nouveau lors des nouvelles souscriptions.

1. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS AVEC LES TEXTES EN VIGUEUR

Prise sur le fondement de la Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, l'ordonnance n° 2009-80 du 22 janvier 2009 a, entre autres réformes, substitué à la notion spécifiquement française "d'appel public à l'épargne" celle plus européenne "d'offre au public" de titres financiers.

Cette disparition dans les textes (Code monétaire et financier, Code de commerce, Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers...) de la notion "d'appel public à l'épargne", ainsi que la nécessité de supprimer toute ancienne référence au décret n°71-524 aujourd'hui codifié et de se conformer à la rédaction du règlement général de l'AMF pour la commission de gestion, conduisent à modifier les statuts de la SCPI dans ses articles I - Forme, VI - Capital social, XVII - Délégation de pouvoirs, XVIII - Rémunération de la société de gestion, XXII - Assemblées générales et XXIV - Inventaire et comptes sociaux.

2. FONCTIONS DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aux termes de l'article XX des statuts, le conseil de surveillance doit nommer, chaque année parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Dans l'objectif d'une simplification des règles de fonctionnement du conseil, il vous est proposé d'aligner la durée des fonctions du président et du secrétaire du conseil sur celle de leur mandat de conseiller, soit 3 ans et de modifier en conséquence les statuts.

3. REPORT À NOUVEAU

Dès lors que le prix d'émission de la part prend en compte le report à nouveau existant (inclus dans la valeur de réalisation), il serait logique de pouvoir affecter une partie de ce prix au report à nouveau, en prélevant le montant correspondant sur la prime d'émission. Cette affectation, lors de l'enregistrement comptable des nouvelles souscriptions, permettrait de traiter de façon satisfaisante et définitive le problème de la dilution du report à nouveau. Il est important de souligner que ce schéma comptable n'implique aucun flux financier et n'interdit pas, par conséquent, l'investissement immobilier des montants concernés. En revanche, il nécessite la modification de l'article XXVI des statuts "Répartition des résultats", qui prévoit les prélèvements pouvant être opérés sur la prime d'émission.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous sont soumises.

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2010.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes qui a répondu à toutes nos questions.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts et la situation du patrimoine, recevant sur ces points toutes les explications nous permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Après le ralentissement constaté l'an passé, la collecte a progressivement repris au cours de l'exercice. Le flux de souscriptions enregistrées a en effet concerné un total de 30 140 parts (10 121 parts en 2009), dont 14 529 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait et 15 611 parts qui ont augmenté le capital.

Le capital effectif a ainsi été porté de 45 010 375,00 euros au 31 décembre 2009 à 49 771 730,00 au 31 décembre 2010.

2. PATRIMOINE

La société de gestion nous a présenté les acquisitions d'immeubles envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations.

Nous avons été amenés à prendre connaissance et à discuter des 3 acquisitions de l'exercice réalisées en indivision avec d'autres SCPI du Groupe, à Villabé d'abord, Maisons Alfort ensuite et à Saint-Denis pour finir. Ces acquisitions représentent un montant total de 21 689 546,00 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,57%. Concernant l'acquisition de Saint-Denis, qui a plus particulièrement fait l'objet d'échanges avec la société de gestion, il nous a été expliqué qu'une grande partie des économies d'énergie, préconisées par le Grenelle de l'environnement, pourra être réalisée avec une meilleure utilisation des locaux par les locataires. Votre conseil de surveillance approuve par ailleurs l'orientation prise par la société de gestion qui, compte tenu des taux de rémunération de la trésorerie actuellement très faibles comparés au rendement de l'immobilier, a décidé de procéder à des surinvestissements pour notre SCPI en affectant, à cette fin, sa trésorerie longue (dépôts de garantie, provision pour grosses réparations...). Avec la dernière acquisition de Saint-Denis, Multimobilier 2 commençait ainsi à être en situation de surinvestissement.

Au niveau de sa situation locative, notre SCPI a enregistré plusieurs libérations et, en particulier, celle importante en début d'année des locaux de 1 560 m² situés à Gennevilliers et anciennement occupés par la société Coyne et Bélier. Toutefois, les efforts pour favoriser la commercialisation et le maintien en place des locataires, ont permis de constater un taux d'occupation financier maintenu à 94,30% contre 96,70% en 2009.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Concernant la valeur vénale du patrimoine, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2010 à 109 262 060,00 euros contre 86 109 495,00 euros au 31 décembre 2009, enregistre, à périmètre identique, une augmentation de 1,89%.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

4. COMPTES SOCIAUX

Malgré les libérations et leur incidence sur le taux d'occupation financier, l'indemnité de résiliation anticipée facturée pour un montant de 807 000,00 euros au locataire des locaux de Boulogne-Billancourt, rue du Point du Jour, conduit à constater un montant de loyers quittancés de 7 803 880,18 euros en augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent (7 188 116,13 euros). Le résultat de l'exercice ressort à 6 433 665,57 euros, correspondant à un résultat comptable par part de 43,31 euros.

Conformément aux prévisions, le dividende versé s'est élevé à 40,08 euros par part, permettant de conforter le report à nouveau.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2011, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 39,20 euros et il est prévu, compte tenu du report à nouveau, de maintenir le montant du dividende à 40,08 euros par part.

5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. PRODUIT OPCI

Les SCPI ont l'obligation de réunir, avant mai 2012, l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCI. Dans le respect de cette disposition, après la réunion d'information organisée en juin 2011 par la société de gestion, pour l'ensemble des membres des conseils de surveillance des SCPI du Groupe, il est prévu que votre conseil puisse en débattre plus spécialement pour Multimobilier 2, à l'occasion de sa réunion du mois de septembre prochain. Enfin, l'assemblée générale extraordinaire devrait se tenir avant la fin de l'année permettant à tous les associés de se prononcer.

7. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose, réunis en assemblée générale extraordinaire, de modifier certains articles des statuts. Dans la mesure où ces modifications ont principalement pour finalité, la mise en conformité des statuts avec les textes en vigueur, ou la possibilité de prélever sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant, votre conseil de surveillance est favorable à ces propositions.

8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 1^{er} mars 2011 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2010 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2010 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 6 433 665,57 euros.

L'assemblée donne quitus à la société UFG Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 6 433 665,57 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 882 490,40 euros, s'élève à 7 316 155,97 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 5 954 214,66 euros ;
- au report à nouveau une somme de 1 361 941,31 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de Gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2010 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 105 629 613,69 euros, soit 647,30 euros par part;
- valeur de réalisation : 109 983 491,91 euros, soit 673,98 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 127 069 783,19 euros, soit 778,68 euros par part

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 8 millions d'euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale,

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins- values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves ;
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de mettre les statuts en conformité avec les textes en vigueur, de modifier ainsi qu'il suit les articles I, VI, XVII (le dernier alinéa), XXII et XXIV :

Article I : Forme - Ancienne rédaction

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile à capital variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce, les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret N° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article I : Forme - Nouvelle rédaction

La société est une société civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce, les articles L 214-50 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article VI : Capital social - Ancienne rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'épargne publique, est fixé à un million huit mille francs (1 008 000 F), soit l'équivalent de cent cinquante-trois mille six cent soixante-huit euros soixante et un cents (153 668,61 euros), entièrement libéré, divisé en 240 parts de quatre mille deux cents francs (4 200,00 F), soit l'équivalent de six cent quarante euros vingt-neuf cents (640,29 euros) de valeur nominale chacune.

Article VI : Capital social - Nouvelle rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à un million huit mille francs (1 008 000 F), soit l'équivalent de cent cinquante-trois mille six cent soixante-huit euros soixante et un cents (153 668,61 euros), entièrement libéré, divisé en 240 parts de quatre mille deux cents francs (4 200,00 F), soit l'équivalent de six cent quarante euros vingt-neuf cents (640,29 euros) de valeur nominale chacune.

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Ancienne rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers.

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Nouvelle rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article XXII : Assemblées Générales - Ancienne rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article 17-II du décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXII : Assemblées Générales - Nouvelle rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R.214-125 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Ancienne rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Nouvelle rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, afin de se conformer à la rédaction du règlement générale de l'AMF en ce qui concerne la commission de gestion, décide de libeller comme suit le second alinéa du paragraphe 3 - commission de gestion de l'article XVIII - Rémunération de la société de gestion :

Article XVIII : Rémunération de la société de gestion

- Ancienne rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société.

Article XVIII : Rémunération de la société de gestion

- Nouvelle rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de permettre la nomination du Président et du secrétaire du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat, de modifier le 2 Organisation - Réunions et délibérations de l'article XX conseil de surveillance comme suit :

Article XX : Conseil de Surveillance - Ancienne rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Chaque année, le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Article XX : Conseil de Surveillance - Nouvelle rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un président et un secrétaire.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin d'éviter, lors des souscriptions nouvelles, la dilution du report à nouveau existant :

- qu'il pourra être prélevé sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau existant ;
- de compléter et de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article XXVI Répartition des résultats des statuts :

Article XXVI : Répartition des résultats - Ancienne rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

Article XXVI : Répartition des résultats - Nouvelle rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	105 325 114,29	109 262 060,00	84 328 956,88	86 109 495,00
Agencements, aménagements, installations	603 818,00		664 818,40	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 020 750,51		- 1 017 106,01	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	104 908 181,78	109 262 060,00	83 976 669,27	86 109 495,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	38 813,10	38 813,10	38 780,55	38 780,55
Créances				
Locataires & comptes rattachés	691 754,64	691 754,64	554 363,00	554 363,00
Autres créances	967 680,00	967 680,00	971 550,27	971 550,27
Provision pour dépréciation des créances	- 242 948,37	- 242 948,37	- 232 274,07	- 232 274,07
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			1 197 000,00	1 197 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 277 669,99	5 277 669,99	14 024 766,48	14 024 766,48
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 1 520 446,65	- 1 520 446,65	- 1 269 751,53	- 1 269 751,53
Dettes d'exploitation	- 1 255 298,50	- 1 255 298,50	- 1 342 117,29	- 1 342 117,29
Dettes diverses	- 3 236 199,03	- 3 236 199,03	- 2 918 732,57	- 2 918 732,57
TOTAL II	721 025,18	721 025,18	11 023 584,24	11 023 584,24
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	406,73	406,73	9 987,79	9 987,79
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	406,73	406,73	9 987,79	9 987,79
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	105 629 613,69		95 010 241,90	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		109 983 491,91		97 143 067,63

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2010 AU 31-12-2010 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	45 010 375,00		4 761 355,00	49 771 730,00
Capital souscrit	45 010 375,00		4 761 355,00	49 771 730,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	51 097 540,04		5 378 565,88	56 476 105,92
Primes d'émission	65 556 507,45		6 993 728,00	72 550 235,45
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(14 458 967,41)		(1 615 162,12)	(16 074 129,53)
Primes de fusion				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(1 980 163,54)			(1 980 163,54)
Réserves				
Report à nouveau	855 396,12	27 094,28		882 490,40
Résultat de l'exercice	27 094,28	(27 094,28)	479 450,91	479 450,91
Résultat de l'exercice	5 890 179,68	(5 890 179,68)	6 433 665,57	6 433 665,57
Acomptes sur distribution	(5 863 085,40)	5 863 085,40	(5 954 214,66)	(5 954 214,66)
TOTAL GÉNÉRAL	95 010 241,90	0,00	10 619 371,79	105 629 613,69

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

CHARGES	2010	2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	799 192,15	1 056 834,18
Autres charges	693 887,04	679 428,16
	1 493 079,19	1 736 262,34
Charges non refacturées		
Charges locatives	140 671,80	22 488,74
Travaux d'entretien	12 674,56	29 979,25
Grosses réparations	121 149,74	97 405,94
Autres charges	267 622,31	220 539,70
	542 118,41	370 413,63
Total des charges immobilières	2 035 197,60	2 106 675,97
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	800 217,20	721 005,46
Diverses charges d'exploitation	56 785,32	189 492,96
Dotation aux amortissements d'exploitation	892 678,04	239 429,39
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	28 652,47	29 969,65
Provision pour grosses réparations	124 794,24	102 600,00
Autres provisions		
	153 446,71	132 569,65
Commission de souscription	1 828 633,60	609 689,04
Autres charges	42 208,60	7 505,01
Total des charges d'exploitation	3 773 969,47	1 899 691,51
Charges financières		
Charges exceptionnelles	4,87	464,22
TOTAL DES CHARGES	5 809 171,94	4 006 831,70
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	6 433 665,57	5 890 179,68
TOTAL GÉNÉRAL	12 242 837,51	9 897 011,38
PRODUITS	2010	2009
Produits immobiliers		
Loyers	7 803 880,18	7 188 116,13
Charges refacturées	1 493 079,19	1 736 262,34
Produits annexes	139 524,16	9 455,17
Total des produits immobiliers	9 436 483,53	8 933 833,64
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	17 978,17	16 718,44
Grosses réparations	121 149,74	97 405,94
Autres reprises de provisions		
	139 127,91	114 124,38
Transfert de charges d'exploitation		116 951,85
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	1 828 633,60	609 689,04
Frais d'acquisitions des immeubles	633 209,97	
Autres prélèvements	28 545,51	5 975,00
	2 490 389,08	615 664,04
Total des produits d'exploitation	2 629 516,99	846 740,27
Produits financiers	164 769,25	113 252,83
Produits exceptionnels	12 067,74	3 184,64
TOTAL DES PRODUITS	12 242 837,51	9 897 011,38
TOTAL GÉNÉRAL	12 242 837,51	9 897 011,38

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2010	2009
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	5 954 214,66	5 863 085,40
Acquisitions d'immobilisations	21 194 657,63	(1 959 902,50)
Charges prélevées sur la prime d'émission	1 615 162,12	360 427,16
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	28 764 034,41	4 263 610,06
FONDS DE ROULEMENT	(10 050 803,85)	6 823 432,73
TOTAL DES FLUX	18 713 230,56	11 087 042,79
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	6 433 665,57	5 890 179,68
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	11 755 083,00	4 430 652,00
Cessions d'immobilisations		489 269,04
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	250 695,12	84 810,53
Variation des provisions	273 786,87	192 131,54
Total des ressources	18 713 230,56	11 087 042,79
TABLEAU 2	2010	2009
Variation du fonds de roulement	(10 050 803,85)	6 823 432,73
Variation des dettes	230 647,67	(1 036 675,34)
Variation des créances	123 940,31	(372 841,77)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	15 221 766,48	9 062 167,32
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	5 277 669,99	15 221 766,48

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n°98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale, le cas échéant, la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2010, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En application dispositions applicables aux SCPI, la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code Monétaire et Financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Jones Lang Lasalle en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à leur appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

Cette méthode vise à répartir le montant prévisionnel sur 6 ans des travaux de grosses réparations en maintenant une provision au moins égale à 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à horizon de 6 ans.

Au 31 décembre 2010, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 020 750,51 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour créances douteuses

Les créances douteuses sont provisionnées à 100% de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 1 339 567,73 euros.

Au cours de l'année 2010 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 30 140 parts, 15 611 parts ont été portées en augmentation de capital, 14 529 parts ont compensé des retraits.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	92 656 963,78	88 427 060,00	71 721 806,77	67 337 495,00
Commerces	13 271 968,51	20 835 000,00	13 271 968,51	18 772 000,00
Total	105 928 932,29	109 262 060,00	84 993 775,28	86 109 495,00
Total général	105 928 932,29	109 262 060,00	84 993 775,28	86 109 495,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2009		84 328 956,88
Acquisitions d'immobilisations		Néant
Acquisitions au cours de l'exercice		21 056 336,44
MAISONS ALFORT - Le Confluent	10 311 695,00	
SAINT-DENIS - AXIALYS	6 000 000,00	
VILLABE - ZAC des Brateaux	1 134 575,82	
VILLABE - ZAC des Brateaux	3 610 065,62	
Climatisations de l'exercice		3 849,32
PARIS - Rue Championnet	3 849,32	
Garanties Locatives de l'exercice		(64 028,35)
MAISONS ALFORT - Le Confluent	-64 028,35	
Solde des terrains et constructions au 31-12-2010		105 325 114,29

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		1 714 158,51
Comptabilisations de l'exercice		167 282,76
MONT SAINT AIGNAN - Parc de la Vatine	43 018,00	
VILLERS LES NANCY - Allée Enghien	7 160,00	
LES ULIS - ZA Courtaboeuf	33 445,09	
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	21 179,39	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	2 044,15	
NANTES - Zac de la Chantrerie	44 188,13	
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	16 248,00	
Immobilisations en cours AAI		31 184,91
GENNEVILLIERS - Parcs des Barbanniers	28 192,00	
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	2 992,91	
Solde au 31-12-2010		1 912 626,18

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		-1 049 340,11
Dotations de l'exercice		-259 468,07
Total au 31-12-2010		-1 308 808,18

Solde net des agencements, aménagements, installations au 31-12-2010		603 818,00
---	--	-------------------

Valeur nette comptable des immobilisations au 31-12-2010		105 928 932,29
---	--	-----------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2009		38 780,55
Fonds de roulement versés aux syndicats		32,55
Fonds de roulement restitués par les syndicats		
Solde des dépôts versés au 31-12-2010		38 813,10

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2009	Compte à compte 2010	Dotation 2010	Montant des amortissements au 31-12-2010
Agencements, aménagements et installations	5 ans	1 049 340,11	0,00	259 468,07	1 308 808,18

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2009	Augmentation des charges à étaler 2010	Compte à compte 2010	Dotation 2010	Montant des charges à étaler au 31-12-2010
Frais d'acquisition des immobilisations	Néant				Néant

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2009	Dotation 2010	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2010
Pour grosses réparations	1 017 106,01	124 794,24	121 149,74	1 020 750,51
Pour créances douteuses	232 274,07	28 652,47	17 978,17	242 948,37
Total	1 249 380,08	153 446,71	139 127,91	1 263 698,88

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Ecart de réévaluation	
Amortissements prélevés	
Total au 31-12-2010	Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009

Résultat 2009	5 890 179,68
Report à nouveau 2009	855 396,12
Total distribuable	6 745 575,80
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2009	1 473 734,50
Distribution du 2 ^e trimestre 2009	1 475 442,50
Distribution du 3 ^e trimestre 2009	1 486 359,00
Distribution du 4 ^e trimestre 2009	1 427 549,40
Total de la distribution	5 863 085,40
Report à nouveau après affectation du résultat	882 490,40

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	39 639,39
Autres dettes d'exploitation	168 047,93
Total	207 687,32

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	69 071,07
Autres créances d'exploitation	36 383,22
Valeurs mobilières de placements	45 657,38
Total	151 111,67

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires et comptes rattachés	245 391,35
Locataires : créances douteuses	446 363,29
Total	691 754,64

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Appels de fonds 2011	406,73
Total	406,73

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 5 277 669,99 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts courus non échus sur les placements au 31 décembre 2010 s'élève à 45 657,38 euros.

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	733 087,67
Entretien et réparations	56 000,33
Etats des lieux	5 920,65
Grosses réparations	4 183,50
Primes d'assurances	21 190,87
Frais de contentieux	352,14
Taxes bureaux	71 902,47
Taxes foncières	443 840,39
Taxes ordures ménagères	119 610,86
Taxes immobilières autres	545,90
Honoraires de gestion	36 444,41
Total	1 493 079,19

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(142 892,05)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	50 784,17
Autres charges immobilières	98 935,17
Diverses charges d'exploitation	2 431,32
Total	9 258,61

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(142 892,05)
Produits de l'activité immobilière	585,00
Total	(142 307,05)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	4,87
Total	4,87

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursements de taxes foncières non reversés aux locataires	11 298,30
Diverses régularisations de comptes	16,02
Profits sur locataires partis	753,42
Total	12 067,74

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 01-01-2010

Prélèvements 2010	
Affectation au report à nouveau	
Solde disponible au 31-12-2010	Néant

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
13100	AIX-EN-PROVENCE	ZAC DE LA ROBOLE	10-06-93	1 995	67	2 241 457,90
13100	AIX-EN-PROVENCE	BAT 1, AVENUE DE LA LAUZIERE	20-06-94	1 073	38	1 091 534,96
33600	PESSAC	26 TER, AVENUE LEONARD DE VINCI	17-12-07	1 180	38	2 072 390,00
33700	MERIGNAC	AVENUE DE PYTHAGORE	09-12-05	851	40	1 115 802,00
34000	MONTPELLIER	BAT 31 - PARC CLUB DU MILLENAIRE	20-06-94	776	26	873 075,52
44000	NANTES	ZAC DE LA CHANTRIERIE	18-03-08	1 198	42	2 066 141,00
44800	SAINT-HERBLAIN	L'ATALANTE - AV. MARCELLIN BERTHELOT	19-07-01	1 883	80	2 241 000,55
54500	VANDOEUVRE	18, ALLEE LA FORET DE LA REINE	12-10-93	1 033	30	1 057 843,73
54600	VILLERS-LES-NANCY	BAT 14 4, ALLEE ENGHEN	20-06-94	1 062	32	1 056 624,14
57070	METZ	WORLD TRADE CENTER - TOUR A	28-10-93	590		692 705,47
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	352	10	582 021,12
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	841	24	1 516 402,31
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	239	7	430 840,57
69003	LYON	107/109, BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	841	23	3 338 825,00
69500	BRON	5, RUE PASCAL - BAT 2	04-07-95	773	24	873 045,03
75004	PARIS	8/10, RUE DU RENARD	30-07-08	675		3 177 975,00
75014	PARIS	HERON BUILDING - 66, AVENUE DU MAINE	15-12-93	335		1 372 041,16
75014	PARIS	HERON BUILDING - 66, AVENUE DU MAINE	01-07-99	54		186 597,60
75018	PARIS	199, RUE CHAMPIONNET	22-11-94	762	25	3 724 314,25
76130	MONT SAINT-AIGNAN	14, RUE SAKHAROV	30-09-93	1 620	50	2 107 881,17
78140	VELIZY	18, RUE GRANGE DAME ROSE	03-04-95	1 345	47	3 214 678,71
78284	GUYANCOURT	BOULEVARD DES CHENES	21-10-94	868	33	1 784 720,64
91570	BIEVRES	PLAINE DE GISY - BAT 19	09-08-95	1 404	42	1 862 926,99
91940	LES ULIS	BAT KILIMANDJARO / MAC KINLEY	20-05-94	1 222	25	1 911 710,68
92100	BOULOGNE	114, AV. JEAN-BAPTISTE CLEMENT	28-09-94	769		2 428 817,74
92100	BOULOGNE	235, RUE DU JOUR SE LEVE	04-11-94	804	19	4 297 571,22
92100	BOULOGNE	235, AVENUE LE JOUR SE LEVE	16-12-94	1 067	25	5 916 999,29
92230	GENNEVILLIERS	BATIMENT B18 / B19	30-09-93	1 560	40	3 892 844,10
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	973	182	3 806 100,00
92600	ASNIERES	250, AVENUE DES GRESILLONS	23-02-95	1 790	16	1 847 453,42
92733	NANTERRE	5/6, ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	07-09-07	443	6	3 300 000,00
93200	SAINT-DENIS	274/276, AV. DE PRÉSIDENT WILSON	22-12-10	1 216	24	6 000 000,00
93400	ST OUEN	108, AVENUE GABRIEL PERI	31-08-95	1 219	80	2 341 763,71
94042	CRETEIL	57, RUE AUGUSTE PERRET	30-09-93	1 102	27	1 679 073,48
94700	MAISONS-ALFORT	4, RUE EUGENE RENAULT	15-06-10	2 136	36	10 247 666,65
TOTAL BUREAUX				36 052	1 158	91 095 486,55
LOCAUX COMMERCIAUX						
06210	MANDELIEU LA NAPOULE	AVENUE H. BOUCHER	23-11-05	590	6	1 202 000,00
06500	CANNES	RUE D'ANTIBES	24-06-94	340		1 527 228,16
75006	PARIS	61, RUE DE RENNES	26-12-96	254		1 625 563,87
75007	PARIS	41, RUE DE LILLE	30-09-02	366		2 084 864,63
75008	PARIS	2, RUE DES SAUSSAIES	23-12-93	373		1 613 672,85
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	20, RUE MARCELINE LELOUP	26-07-07	54		150 843,00
79200	PARTHENAY	59 à 63, BD DE LA MIELLERAYE	26-07-07	838		1 298 707,00
91100	VILLABE	ZAC DES BRATEAUX	02-03-10	673		1 134 575,82
91100	VILLABE	ZAC DES BRATEAUX	02-03-10	1 845		3 610 065,62
92120	MONTROUGE	14 à 16 BD CHARLES DE GAULLE	26-07-07	195		533 669,00
92400	COURBEVOIE	69, AVENUE MARCEAU	26-07-07	270		1 174 895,00
92600	ASNIERS	20, GRAND RUE CHARLES DE GAULLE	26-07-07	208	1	521 698,00
94410	SAINT-AURICE	60, AV. DU M ^e DE LATTRE DE TASSIGNY	26-07-07	235		1 538 827,00
75017	PARIS	7/9, PLACE DES TERNES	14-05-07	262		1 560 000,00
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				6 242	7	13 271 968,51
TOTAL GÉNÉRAL				42 294	1 165	104 367 455,06

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion). Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
0,00	0,00	2 241 457,90	2 241 457,90
0,00	0,00	1 091 534,96	1 091 534,96
0,00	0,00	2 072 390,00	2 072 390,00
0,00	0,00	1 115 802,00	1 115 802,00
0,00	4 994,80	878 070,32	881 526,38
0,00	112 886,91	2 179 027,91	2 158 937,88
0,00	0,00	2 241 000,55	2 241 000,55
0,00	7 089,38	1 064 933,11	1 058 081,93
0,00	9 188,44	1 065 812,58	1 071 686,38
64 721,34	3 948,41	761 375,22	764 671,18
0,00	20 111,72	602 132,84	582 021,12
0,00	16 267,30	1 532 669,61	1 516 402,31
0,00	0,00	430 840,57	430 840,57
0,00	367,88	3 339 192,88	3 339 325,74
0,00	1 890,63	874 935,66	879 936,25
0,00	0,00	3 177 975,00	3 177 975,00
10 234,74	0,00	1 382 275,90	1 382 275,90
0,00	0,00	186 597,60	186 597,60
3 849,32	0,00	3 728 163,57	3 724 314,25
0,00	42 287,28	2 150 168,45	2 107 881,17
0,00	0,00	3 214 678,71	3 214 678,71
0,00	978,52	1 785 699,16	1 786 169,16
155 999,50	44 010,52	2 062 937,01	2 124 352,50
1 622,28	40 992,16	1 954 325,12	1 928 966,06
69 990,00	-0,02	2 498 807,72	2 500 182,10
0,00	0,00	4 297 571,22	4 297 571,22
0,00	0,00	5 916 999,29	5 916 999,29
135 222,38	28 192,00	4 056 258,48	4 028 065,59
92 850,19	78 676,41	3 977 626,60	4 005 358,06
0,00	6 626,41	1 854 079,83	1 856 929,73
0,00	0,00	3 300 000,00	3 300 000,00
0,00	0,00	6 000 000,00	6 000 000,00
358 910,48	129 972,23	2 830 646,42	2 893 397,90
64 259,00	55 337,02	1 798 669,50	1 844 477,38
0,00	0,00	10 247 666,65	10 247 666,65
957 659,23	603 818,00	92 656 963,78	71 721 806,77
0,00	0,00	1 202 000,00	1 202 000,00
0,00	0,00	1 527 228,16	1 527 228,16
0,00	0,00	1 625 563,87	1 625 563,87
0,00	0,00	2 084 864,63	2 084 864,63
0,00	0,00	1 613 672,85	1 613 672,85
0,00	0,00	150 843,00	150 843,00
0,00	0,00	1 298 707,00	1 298 707,00
0,00	0,00	1 134 575,82	1 134 575,82
0,00	0,00	3 610 065,62	3 610 065,62
0,00	0,00	533 669,00	533 669,00
0,00	0,00	1 174 895,00	1 174 895,00
0,00	0,00	521 698,00	521 698,00
0,00	0,00	1 538 827,00	1 538 827,00
0,00	0,00	1 560 000,00	1 560 000,00
0,00	0,00	13 271 968,51	13 271 968,51
957 659,23	603 818,00	105 928 932,29	84 993 775,28

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multimobilier 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Jones Lang Lassalle, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2011

Le commissaire aux comptes,
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCE

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, UFG REM et CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCE par laquelle cette dernière réalise un audit du portefeuille d'actifs commerciaux de votre SCPI aux fins d'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs, de mise en place d'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans et d'audit d'actifs et préconisations d'un plan stratégique propre.

La mesure de performance des actifs commerciaux, sa comparaison avec d'autres acteurs du marché et la préconisation d'un plan stratégique propre à l'actif sont supportées par votre SCPI, la mise en place du plan stratégique global à partir de l'analyse de la performance étant supportée par UFG REM.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2010 s'élève à 6 800,00 euros HT.

Personne concernée :

- GROUPE UFG-LFP, actionnaire détenant directement plus de 10% du capital d'UFG REM, et indirectement plus de 10% du capital de CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCE.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec UFG REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle UFG REM assure pour le compte de Multimobilier 2 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques

corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, UFG REM a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit facturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et facturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;

- à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2010 :

Prestations	Modalités financières	UFG REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	31 134,07
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	-
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	1 170,00	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	8 357,00	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession : • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds : • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement : 	- - 13 000,00	- - -
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. 	42 548,90	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	204,00	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, UFG REM, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} février 2007, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est UFG REM qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention conclue avec la société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion UFG REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre

de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 800 217,20 euros HT.

- 2) Un montant de 8% HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 1 815 633,60 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2011

Le commissaire aux comptes,
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.



B10120 - © Photo : Fotolia - DR

UFG REM
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 44 56 11 00
399 922 699 RCS PARIS - www.ufg-lfp.com

