

# MULTIMMOBILIER 1 & 2

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

# MULTIMMOBILIER 1 & 2

## ■ Assemblées générales ordinaires et extraordinaires du 13 juin 2013

	Page
Avant-propos	2
<b>Multimmobilier 1</b>	
SCPI d'entreprise à capital variable	
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	7
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	17
Rapport du conseil de surveillance	18
Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	19
Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	20
Comptes au 31 décembre 2012	22
Annexe	25
Composition du patrimoine	29
Rapports du commissaire aux comptes	32
<b>Multimmobilier 2</b>	
SCPI d'entreprise à capital variable	
Organes de direction et de contrôle	36
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	37
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	47
Rapport du conseil de surveillance	48
Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	49
Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	50
Comptes au 31 décembre 2012	52
Annexe	55
Composition du patrimoine	59
Rapports du commissaire aux comptes	62

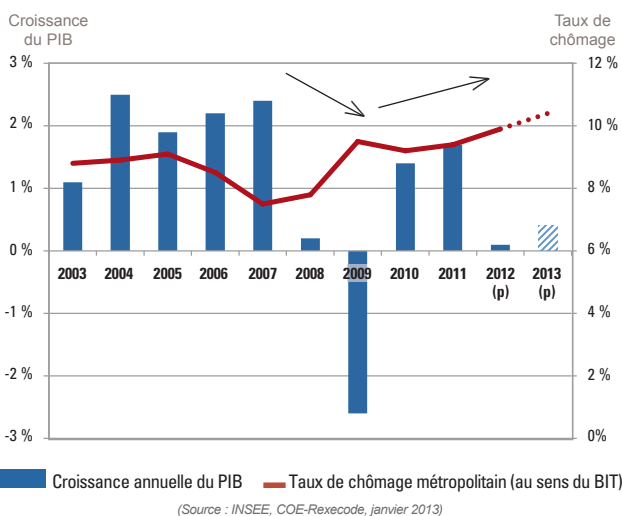
## LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2012, l'économie française, et en particulier le secteur industriel bridé par un manque structurel de compétitivité, a été ralentie et a subi l'impact du ralentissement de la zone Euro ainsi que des principaux pays émergents. Avec une croissance comprise entre 0,2% et 0,3%, la France devrait toutefois échapper à la récession. Dans ce contexte, le chômage a poursuivi sa progression pour s'établir au troisième trimestre 2012 à 9,9% de la population active en France métropolitaine, bridant ainsi durablement la consommation des ménages.

Par ailleurs, le gouvernement mène une politique d'austérité fiscale freinant tant la demande que l'investissement.

En matière d'environnement financier, l'année 2012 a démarré par un premier semestre marqué par des incertitudes relatives à la dette européenne. S'en est suivie une phase d'apaisement permise par l'action de la BCE. En effet, depuis l'annonce par son gouverneur que la BCE rachèterait les emprunts d'Etats en difficulté, le risque de fragilisation de l'Espagne et de l'Italie, voire d'éclatement de la zone Euro, a été écarté par les marchés. De fait, les marchés boursiers et les obligations ont connu en fin d'année 2012 une période de reprise marquée, qui s'inscrit toutefois dans un horizon économique mondial incertain, en particulier en Europe.

### Croissance du PIB et taux de chômage en France



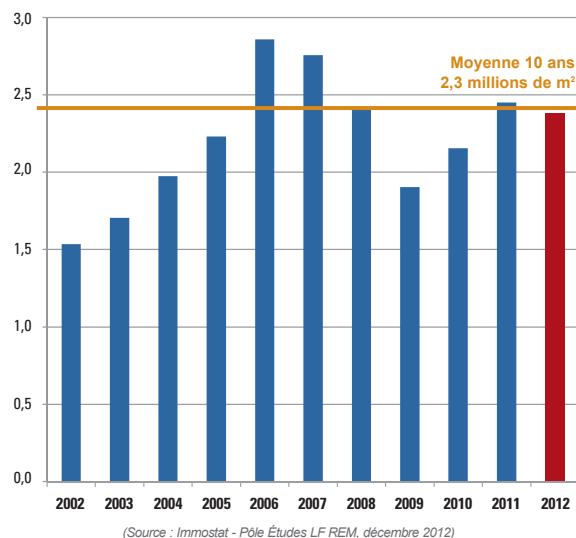
## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2012 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

### Des marchés locatifs de bureaux résistants

Après un premier semestre 2012 peu actif, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a affiché un regain d'activité au second semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, l'activité locative n'a affiché qu'un très léger repli (-3%) par rapport à 2011, et ce dans une conjoncture délicate. Grâce à sa grande profondeur et à la diversité des secteurs économiques représentés, le marché de bureaux franciliens a encore une fois été particulièrement résistants.

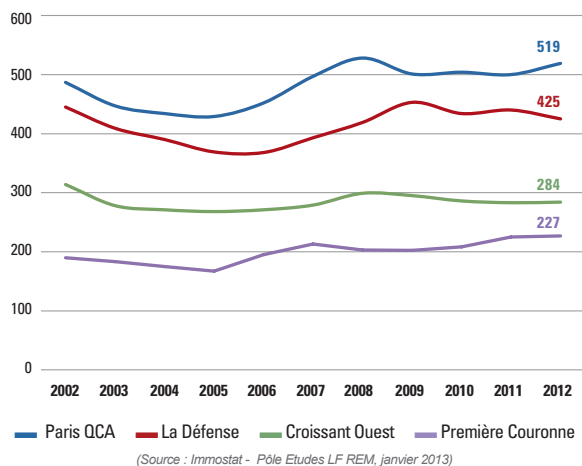
La demande a été soutenue par quelques grandes transactions sur des opérations "clé-en-mains" : les entreprises donnent la priorité aux immeubles neufs permettant de réduire les coûts d'occupation. Par ailleurs, la tendance est favorable aux quartiers tertiaires établis offrant des loyers réajustés.

### Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Dans un contexte économique bénéficiant aux locataires, les valeurs locatives sont demeurées stables bien que sous tension, comme l'indique le maintien à des niveaux élevés des franchises de loyers accordées par les bailleurs lors de la négociation ou du renouvellement de baux. Par ailleurs, la stabilité moyenne des loyers masque une grande disparité entre les sous-marchés et entre les immeubles. Ainsi certains quartiers, tel que la Défense, sont actuellement caractérisés par une suroffre pesant sur les loyers. A contrario, le manque d'offres de qualité dans Paris intra-muros permet d'y maintenir le niveau des loyers. Enfin, il est à noter que les revenus locatifs ont été impactés positivement par une indexation en moyenne supérieure à 3%.

### Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (en €/m<sup>2</sup>)



Grâce à la maîtrise de la construction depuis 2008, le taux de vacance du parc s'élève à environ 6,75% en Île-de-France, et à environ 5% à Paris, soit des niveaux très faibles par rapport à d'autres capitales européennes.

En régions, l'évolution de l'activité est restée disparate : les marchés de Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux et Toulouse ont globalement été bien orientés, alors que les marchés de Marseille, Nice, Grenoble ou Montpellier ont en revanche été touchés par la baisse de l'activité.

## Un segment des commerces hétérogène

Sur le segment de l'immobilier commercial, la conjoncture pèse sur les acteurs du secteur. Les enseignes n'hésitent plus à renégocier afin de réduire leur taux d'effort. Par ailleurs, les mutations structurelles s'accroissent et fragmentent le secteur : le e-commerce affiche une forte croissance au détriment des emplacements physiques, de nouveaux concepts de vente apparaissent, les comportements de consommation évoluent, etc. Dans ce contexte, seuls les emplacements n°1 des grandes agglomérations, les commerces de luxe ou les commerces de proximité (alimentaire), ainsi que les bons emplacements de centres commerciaux surperforment la macroéconomie ambiante.

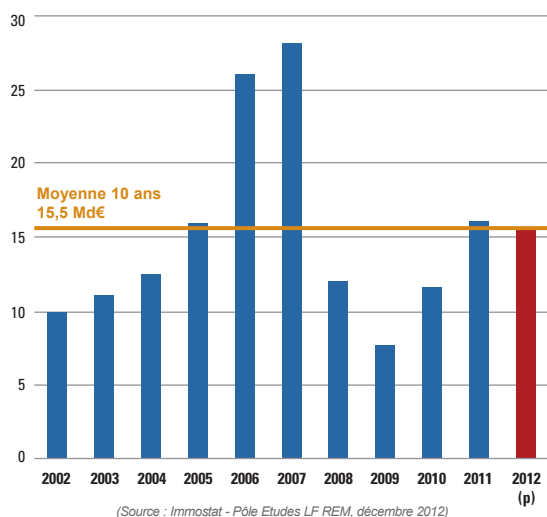
## UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE

### Un marché de l'investissement résistant dans une période tourmentée

Avec plus de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a excédé 15 milliards d'euros en 2012, soit un niveau d'activité comparable à 2011. Malgré une conjoncture défavorable, l'immobilier a de nouveau tenu son statut de valeur refuge et bénéficié d'un bon niveau de liquidité.

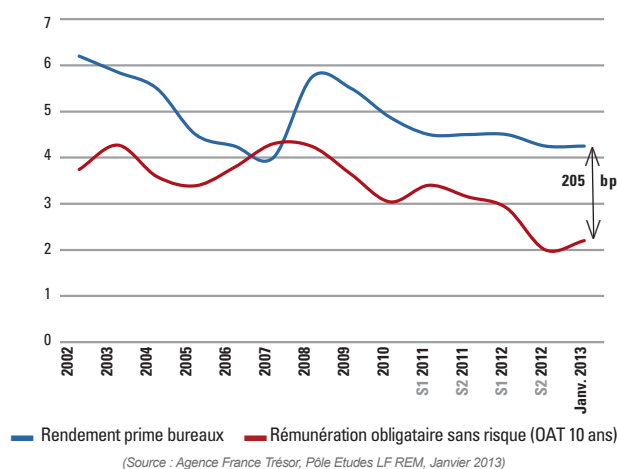
Les grandes transactions ont été le moteur du marché en 2012 puisque plus de la moitié des transactions, souvent réalisées par de grands institutionnels étrangers, ont dépassé le montant de 100 milliards d'euros. Les investisseurs français (SCPI, compagnies d'assurances, caisses de retraite, privés, etc.) sont restés très actifs sur les autres catégories de biens. Par ailleurs, il est à noter que le marché n'a pas été outre-mesure freiné par des difficultés de financement.

### Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



Aversion au risque oblige, le marché a été très majoritairement animé sur le segment des biens sécurisés ; à savoir les immeubles de bureaux ou les commerces bien situés, en bon état technique et bénéficiant de baux longs. Or, sur ce segment, les taux de rendement ont subi depuis l'été 2012 un mouvement de compression. En Île-de-France, les meilleurs actifs de bureau offrent des rendements inférieurs à 4,5% à Paris et à 5,5% en première couronne. Sur les meilleurs marchés, Lyon et Lille, les taux sont désormais inférieurs à 6%. Sur le segment des commerces, les taux affichent 4,5% à Paris et autour de 5% en régions. Cette compression des taux de rendement immobilier, cohérente avec le maintien d'une prime de risque d'environ 200 points de base avec l'OAT 10 ans, a conduit à une appréciation des valeurs des meilleurs actifs et à une stabilisation de la valeur des actifs secondaires.

### Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



## LE COMPORTEMENT DES SCPI DE LA FRANÇAISE REM DANS CE CONTEXTE : DES RÉSULTATS IMMOBILIERS EN PROGRESSION ET DES NIVEAUX DE DISTRIBUTIONS CONSTANTS

La politique de surinvestissement engagée en 2011 sur la plupart des SCPI, les niveaux d'indexation des loyers favorables et des actions commerciales ciblées ont permis d'aboutir à une nette reprise des résultats immobiliers. Cet objectif important, annoncé l'an passé, a pu être atteint sur la quasi-totalité de nos SCPI.

En termes d'indicateurs clés, on notera également :

- un taux d'impayés toujours aussi faible en dépit d'une augmentation du nombre des liquidations judiciaires ;
- des niveaux de contentieux stables ;
- une trésorerie avec des niveaux de rémunération faibles qui confirme l'intérêt de positionner les SCPI en situation de surinvestissement ;
- des marchés de parts globalement fluides, sans augmentation des demandes de rachats ;
- une collecte maîtrisée représentant autour de 5% des capitalisations des SCPI.

L'accroissement des résultats immobiliers s'inscrit néanmoins dans un contexte d'activité locative plus difficile avec des rapports de force clairement à l'avantage des utilisateurs. Nous sommes, de toute évidence, dans un marché très concurrentiel qui recherche le meilleur rapport qualité/prix des locaux. Le mot d'ordre reste donc le maintien en place des locataires et la captation de nouveaux preneurs.

Pour ce faire, la stratégie adoptée par les équipes de gestion est de s'inscrire dans les conditions de marché de manière compétitive en proposant d'accompagner les entreprises dans leur installation sur le plan financier et immobilier (franchises et travaux). Cette stratégie permet de maintenir un flux locatif positif et de diminuer le poids des charges relatives à la vacance d'un immeuble.

Si les mesures d'accompagnement décalent légèrement dans le temps les effets financiers des nouveaux loyers, les SCPI bénéficient en contrepartie sur une grande partie de leur patrimoine de la progression significative des derniers indices d'indexation.

Enfin, depuis quelques années maintenant, les équipes de gestion portent une attention particulière sur le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine. Cette stratégie de valorisation des patrimoines de SCPI s'articule autour de trois axes majeurs :

- l'acquisition d'actifs neufs ou restructurés grâce à la collecte de nouveaux capitaux ;
- la réalisation d'importants travaux de restructuration sur des actifs ciblés du portefeuille immobilier existant ;
- la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage ambitieuse sur les actifs anciens dont les caractéristiques ne répondent plus aux stratégies actuelles des SCPI.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre de poursuivre l'actuel mouvement de reprise sur l'année 2013.

## ■ UNE NOUVELLE ANNÉE DE STABILITÉ POUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

L'évolution des expertises du patrimoine des SCPI à la fin de l'année 2012 affiche une progression moyenne de +1,9%. Les principales raisons de cette légère appréciation sont, d'une part, la bonne tenue des taux de capitalisation sur les actifs "Core" très recherchés par le marché, et d'autre part, des produits locatifs qui ont bénéficié des effets d'une indexation importante.

Les valeurs de réalisation, quant à elles, demeurent stables. Leur évolution oscille selon les SCPI, entre 0% et +2,8%.

Les écarts présentés par certaines SCPI entre la variation de leurs valeurs d'expertise et la variation de leurs valeurs de réalisation résultent principalement de deux facteurs. Le principal concerne la réalisation de travaux de restructuration en cours dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée dans les valeurs d'expertises et le second, plus limité, résulte d'un niveau de distribution encore légèrement supérieur au résultat - ayant nécessité de puiser dans les réserves.

Enfin, concernant l'évolution des prix de parts, compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de part de l'ensemble des SCPI ne sera pas modifié.

## ■ LE MARCHÉ DES SCPI EN 2012 : LA CONFIRMATION D'UN SUCCÈS

Après deux années de collecte record en 2010 et 2011, le marché de l'épargne immobilière achève une nouvelle fois l'année avec une collecte remarquable de près de 2,5 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule les avantages de procurer un niveau de distribution attractif et régulier (les SCPI classiques distribuent trimestriellement entre 5% et 5,30%) et le fait de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,5%, confirmant la fidélité des clients à ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts par les sociétés de gestion.

## ■ DES PERSPECTIVES QUI S'ÉCLAIRCISSENT

La croissance économique française ne devrait pas ou peu accélérer en 2013, année pour laquelle les prévisions de croissance plafonnent à -0,3%, selon le gouvernement. Dans le reste de la zone Euro, une légère reprise n'est pas non plus attendue avant 2014.

Pour autant, la classe d'actifs immobiliers devrait continuer, comme au cours des trois dernières années, à afficher un bon niveau de résistance. Les marchés locatifs de bureaux et de commerces, même sous la pression de la conjoncture, demeureront protégés par la maîtrise de la construction et par la rareté des bons emplacements. Par ailleurs, les mutations structurelles constatées (verdissement et modernisation des immeubles de bureau, e-commerce et évolution des comportements) vont créer chez les utilisateurs de nouveaux besoins. En conséquence, une stabilité des revenus locatifs et des valeurs est attendue pour 2013.

## ■ RÉGIME FISCAL DES SCPI ET LOI DE FINANCES 2013

Votre SCPI est soumise au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus de la SCPI entre les mains des associés. Ils sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ces derniers sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions fiscales applicables à ces revenus en les soumettant à une imposition de principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu et supprime l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire pour les revenus distribués ainsi que pour les produits de placement à revenu fixe en 2013.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus financiers font l'objet d'un prélèvement obligatoire à la source effectué par la Française Real Estate Managers et reversé au Trésor. Ce prélèvement, constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les personnes seules (célibataires, veufs, divorcés) et à 50 000 euros pour les ménages, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de ce prélèvement. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les revenus financiers n'excèdent pas 2 000 euros au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24%, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50%. Le prélèvement total est ainsi de 39,50%.

## ■ AIFM

---

La directive européenne dite Directive AIFM, adoptée à Bruxelles le 8 juin 2011, sera transposée en droit français d'ici le 22 juillet 2013.

La directive a pour effet principal pour les SCPI de prévoir l'institution obligatoire d'un nouveau prestataire, le dépositaire, aux côtés des autres acteurs déjà connus que sont le commissaire aux comptes et l'expert immobilier.

L'objectif recherché par votre société de gestion et les différents acteurs intervenants lors de la rédaction des textes est de limiter l'impact financier de la mission de ce nouvel intervenant. La société de gestion bénéficiera d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la directive.

Nous vous précisons en outre que la transposition de la directive s'accompagne d'un chantier de "toiletage" des règles des SCPI.

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	17 août 1987
N° du registre du commerce et des sociétés	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

### La Française Real Estate Managers

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 OPCI 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

Eric CHARPENTIER, Président

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

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Régionale 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 La Française, 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 2014 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013.
Dany PONTABRY, Secrétaire	
Olivier BLICQ	
Philippe DESCHAMPS	
Georges POUSSIER	
Hubert FERRON	
Bertrand DE GELOES	
Marc GOSSELIN	
Edouard DE VILLENAUT	
M.M.A VIE, représentée par Claude PLETINCKX	
AFI ESCA, représentée par Olivier BARTHE	
ACMN VIE, représentée par Hervé BOUCLIER	

## ■ EXPERT IMMOBILIER

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 BEAS - 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2018 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012

## Introduction

Multimmobilier 1 clôture son exercice 2012 avec une distribution de revenus de 32,64 euros par part, un prix de part stable à 675 euros et un taux de distribution de 4,84%. En raison d'une absence de collecte, le niveau de parts en attente de retrait représentait plus de 3,6% de la capitalisation en fin d'année.

Au cours de l'exercice 2012, Multimmobilier 1 n'a pas réalisé d'investissement mais a poursuivi sa politique de rénovation de ses actifs. Dans le même temps, la SCPI a procédé à la cession de certains actifs afin de rembourser l'intégralité d'une ligne de financement, mais aussi de permettre la dotation d'un fonds de remboursement qui a été mis en place début 2013.

En 2012, le taux d'occupation physique a continué sa progression pour atteindre 91,7% en fin d'année. L'activité locative soutenue, avec plus de 10 000 m<sup>2</sup> reloués contre environ 6 300 m<sup>2</sup> libérés en cours d'année en sont le principal moteur.

Les principales locations et les principaux renouvellements de baux ont concerné :

- à Gennevilliers, "Le Kubik", immeuble rénové et entièrement loué depuis le mois d'août (QP 50%) ;
- à Bordeaux, rue Vital Mareille, occupé par la CPAM dans le cadre d'un renouvellement ;
- à Boulogne-Billancourt, "Ileo", immeuble restructuré et certifié HQE, deux entreprises se sont installées sur 575 m<sup>2</sup> (QP 8%). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, Reed Midem a pris à bail 486 m<sup>2</sup> et le taux d'occupation est désormais de 78% ;
- à Paris, 114 rue Flandre, sur 643 m<sup>2</sup> occupés par un établissement public.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel s'est maintenu autour de 93% et les contentieux impactent pour moins de 2% les revenus locatifs.

Un arbitrage a été effectué à Ramonville Saint-Agne (31), portant sur la totalité d'un bâtiment sis 3 rue Hermès dans le Parc technologique du Canal. En outre, 3 quotes-parts indivises détenues dans des immeubles à Metz, Paris - rue Championnet et Boulogne-Billancourt - rue du Jour se Lève, ont été cédées à Multimmobilier 2 co-indivisaire sur les mêmes sites.

En matière d'expertise, la valeur du patrimoine progresse de 2,46% à périmètre constant, avec pour conséquence une relative stabilité de la valeur de réalisation. Cette situation résulte de l'impact des travaux de restructuration sur certains actifs dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu d'un marché des parts tendu et de l'effet modéré des expertises sur la valeur de réalisation, le prix de la part n'a pas été modifié.

La commercialisation démarre bien en 2013 avec quelques prises d'effet en début d'année de baux et renouvellements signés en 2012 : "Ileo" à Boulogne-Billancourt, "City Défense" à La Défense, "Green Avenue" à Nanterre. A l'inverse, les congés effectifs reçus pour le premier semestre atteignent un peu moins de 4 400 m<sup>2</sup> dont les 1 238 m<sup>2</sup> du "Mega" à Créteil et 792 m<sup>2</sup> dans la Technopole Château Gombert à Marseille.

Pour 2013, les challenges commerciaux porteront principalement sur des surfaces encore vacantes dans "Ileo" à Boulogne-Billancourt (92) et dans la ZAC Cornillon Sud à Saint-Denis (93).

À moyen terme, l'amélioration du taux d'occupation repose sur l'immeuble du 75 rue La Condamine à Paris 17<sup>ème</sup> (QP 25%) qui fait l'objet d'un programme de restructuration visant le label BBC Rénovation et pour lequel les travaux ont débuté cet automne pour s'achever début 2014. Un accord a été signé par la prise à bail de la totalité des locaux à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014 pour une durée ferme de 9 ans.

Enfin le programme d'arbitrages de la SCPI portera principalement sur des actifs non stratégiques en Régions, qu'ils soient vacants, obsolètes ou qu'ils représentent un risque locatif important.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	99 553 830,00 €
Nombre de parts	326 406
Capitalisation	220 324 050 €
Nombre d'associés	3 410
Valeur de réalisation	598,14 €
Prix de souscription	675,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	621,00 €
Valeur ISF pour 2013*	545,00 €
Distribution de l'exercice 2012**	32,64 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	32,64 €

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	18 295 853,36	17 805 802,05
dont loyers	14 140 574,61	13 353 992,84
Total des charges	7 651 798,41	7 920 389,07
Résultat	10 644 054,95	9 885 412,98
Dividende	10 653 891,84	10 737 632,48

	2012	2011
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	99 553 830,00	99 553 830,00
Total des capitaux propres	196 714 485,14	197 353 133,85
Immobilisations locatives	202 337 672,09	205 099 073,25

	Global 2012	Par part 2012
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	10 644 054,95	32,61*
Dividende	10 653 891,84	32,64

	Global 2012	Par part 2012
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	198 804 069,79	609,07
Valeur comptable	196 714 485,14	602,67
Valeur de réalisation	195 235 127,23	598,14
Valeur de reconstitution	225 715 887,22	691,52

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

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	-	-
Parts cédées de gré à gré	31 531**	9,66%
Parts transférées par succession et/ou donation	2 431	0,74%
Parts en attente de retrait	12 006*	3,67%

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

\*\* Dont 30 894 parts correspondent à un transfert réalisé entre filiale d'un même institutionnel.

Aucune nouvelle souscription enregistrée au cours de cet exercice impacté par le niveau des distributions de revenus et le taux de distribution de Multimmobilier 1 (4,8%) qui ressort en deçà des taux publiés par la plupart des autres SCPI gérées par le Groupe La Française.

L'absence de collecte nouvelle n'a donc pas permis d'assurer les contreparties aux retraits demandés par les associés, lesquels sont restés dans l'attente de la nouvelle dotation du fonds de remboursement mise en place au mois de décembre dernier.

Sa dotation à hauteur de 2 millions d'euros devrait permettre à ceux des associés pressés de voir leurs parts annulées d'opter pour cette alternative. Toutefois, les demandes non traitées (3,67% des parts encore en attente, 8,1 millions d'euros) ne seront pas totalement résorbées, plusieurs associés préférant différer pour ne pas être pénalisés par le montant du rembourse-

ment pratiqué (545 euros par part au lieu de 621 euros dans le cadre du retrait avec contrepartie).

L'amélioration escomptée du résultat de la SCPI au cours de l'exercice 2013 devrait inciter les associés à éviter la demande de retrait ou de remboursement de leurs parts.

Le bulletin trimestriel du 30 avril 2013 vous a rendu compte des premiers chiffres du traitement mis en place pour répondre aux besoins de certains porteurs.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Pas d'acquisitions pour l'année.

#### 2. Les cessions de l'exercice 2012

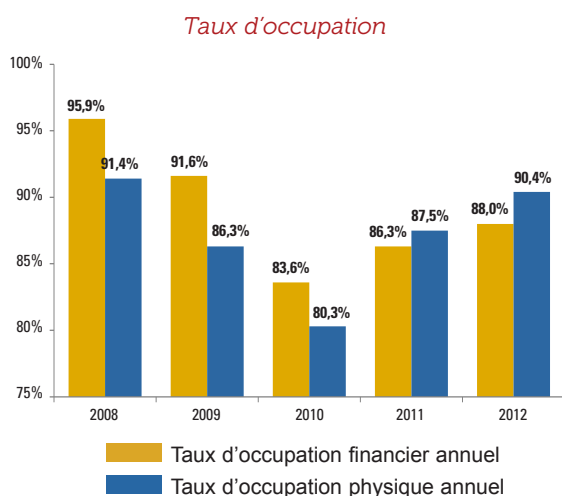
Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI(%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP* SCPI	Vacance m <sup>2</sup>	Date acquisition	Valeur bilantielle	Valeur Exp HD 31/12/11	Prix de cession brut
20/11/12	Parc canal M17 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	Bureaux	100%	531	0	10/11/89	700 099	524 000	650 000
14/12/12	WTC - Metz 2000 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ	Bureaux	50%	590	101	28/10/93	758 171	759 000	764 500
14/12/12	Zac du Point du jour 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	25%	268	0	04/11/94	1 432 524	1 622 750	1 623 250
14/12/12	199 rue Championnet 75018 PARIS	Bureaux	34%	785	0	22/11/94	4 456 555	3 687 980	3 842 680
<b>TOTAL</b>				<b>2 764</b>	<b>101</b>		<b>7 348 249</b>	<b>6 593 730</b>	<b>6 880 430</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

### 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 :



#### Rappel

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

• Le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

• Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2012, 14 140 575 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 10 259 (9 247 m<sup>2</sup> en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Prise d'effet en m <sup>2</sup>	Année 2012	Année 2011
Libérées	6 294	2 357
Relouées	10 259	9 247

En 2012, 38 dossiers locatifs ont été signés, portant sur 15 300 m<sup>2</sup> environ, dont la prise d'effet est intervenue : en 2012 pour 31 d'entre eux, en 2013 pour 6 dossiers et rétroactivement pour celui restant. Ces derniers ont concernés :

- la résorption de vacants pour 18 dossiers dont 3 extensions ;
- la renégociation avec des locataires pour 5 dossiers ;
- le maintien en place après délivrance du congé pour 11 dossiers ;
- le renouvellement pour 4 baux.

## Résorption des vacants, renégociations, renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
Renouvellement	Actipole 2 6 Bd de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	100%	903	01/2012	Biomédical.
Renégociation	Parc d'activité de la Clef St Pierre et de Pissaloup (Bât A + B) 78990 ELANCOURT	BUR	100%	2 275	01/2012	Maintien en place de Kawasaki sur les 2 baux détenus (Bât A + B) avec baisse de loyer importante.
Relocation	Iléo 27 à 33 Quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	8%	1 061	01/2012 06/2012 01/2012	474 m <sup>2</sup> Medtronic bail 6/9 ans. 101 m <sup>2</sup> Compuware bail 3/6/9 ans. 486 m <sup>2</sup> Reed Midem bail 7/9 ans.
Relocation	Le Toronto 1 rue des Merlettes 78230 LE PECQ	BUR	100%	376	02/2012	Bail commercial 6/9 ans Borg Warner Production.
Renouvellement	9001 Rue Vital Mareille Quartier Haussmann 33000 BORDEAUX	BUR	100%	1 760	04/2012	CPAM de la Gironde.
Renégociation	114 av. de Flandre 75019 PARIS	BUR	100%	213	07/2012	Extension au titre d'un nouveau bail civil pour l'Etablissement Public de Santé Maison Blanche.
Relocation	Le Kubik B18/B19 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	40%	1 560	08/2012	Zublin bail courte durée 2 ans (Europe Assistante).
Relocation	L'Atalante 15 avenue Marcelin Berthelot 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	50%	472	09/2012	315 m <sup>2</sup> Atos Intégration. 157 m <sup>2</sup> Coface Services.
Renégociation	Le Métropole 84 av. du Général de Gaulle 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	45%	41	10/2012	Prime It Consulting.
Relocation	27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	BUR	50%	101	12/2012	Figaro Classifieds .
Relocation	Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	BUR	50%	121	01/2013	SEAC Banche.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 7 208 m<sup>2</sup> (11 173 m<sup>2</sup> en 2011) se répartissant comme suit :

Paris	1 236 m <sup>2</sup>	soit 17,1%
Île-de-France	4 244 m <sup>2</sup>	soit 58,9%
Région	1 727 m <sup>2</sup>	soit 24,0%

Le stock de locaux vacants en fin d'année représente un loyer potentiel de 1,6 million d'euros/an dont 0,4 million d'euros pour l'immeuble actuellement en restructuration situé rue La Condamine à Paris 17<sup>e</sup>. En ce qui concerne l'immeuble Green Avenue (anciennement Le Vermont) à Nanterre (92), dans laquelle la SCPI est engagée à hauteur de 10%, la restructuration en cours n'impacte pas le taux de vacance dans la mesure où l'immeuble est pré loué à Véolia avec versement de pré loyers pendant la période des travaux.

## Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis :

Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaire
73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	25%	1 189	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC. Rénovation pour une livraison début 2014. Commercialisation lancée
Le Montjoie 194 av. du Pdt Wilson 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	35%	1 425	1 425	Indivision avec BNPP RE. Faisabilité d'un projet de valorisation convaincante. Processus de vente engagé.
Iléo 27 à 33 Quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	8%	1 406	803	Immeuble occupé à 78 % au 01/01/2013. Restent 322 m <sup>2</sup> à louer en parties basses.
Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	BUR	50%	1 683	581	Commercialisation en cours. Travaux de rafraîchissement engagés.
ZAC Comillon 19 rue des Bretons 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	100%	1 937	575	Commercialisation en cours. Travaux de rénovation livrés en janvier 2013 par anticipation
Galerie Gray d'Albion Rue d'Antibes 06500 CANNES	COM	100%	405	124	Commercialisation en cours.

## Résiliations à 6 mois

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 6 310 m<sup>2</sup> soit 7,24% de la surface en exploitation (87 151 m<sup>2</sup>). Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile résiliée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
ZI des Portes de la Forêt 47 Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	ACT	100%	948	31/12/12	Départ de MICROCERTEC prorogé jusqu'au 31/01/2013.
ZAC du Chêne 6 rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation 69500 BRON	BUR	100%	528	31/12/12	Départ d'AST GROUP prorogé jusqu'au 31/03/2013.
114 av. de Flandre 75019 PARIS	BUR	100%	174	31/12/12	Départ Audionamix. Maintien en place de 6 mois supplémentaires signé.
Le Tec Parc - Imble Méga 42, rue Eugène Dupuis 94000 CRÉTEIL	ACT	100%	1 238	31/03/13	Départ de DORMA fin décembre reporté à fin mars 2013 sur la totalité du bâtiment.
Château Gombert / Euclide Rue F Joliot Curie 13013 MARSEILLE	BUR	50%	792	31/03/13	Départ Bull
Le Delalande - "City Défense" 16 à 40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	5%	431	31/05/13	Nouveau bail signé avec TOTAL à compter de juin 2013.

## 2. Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures exécutoires appropriées entreprises.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 49 607,83 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 424 595,09 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 374 987,20 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 617 073,56 euros.

Parmi les dossiers pour créances douteuses ayant fait l'objet d'une dotation importante, il convient de relater plus particulièrement le contentieux opposant la SCPI à la société Paris International Campus, locataire de l'immeuble rue de Château Landon à PARIS 10<sup>ème</sup>.

Par une ordonnance du 20 juin 2012, un protocole d'accord entérinant les délais de paiement accordés au locataire a été homologué.

À la suite de nouveaux incidents de paiement et des mesures d'exécution entreprises par la SCPI afin d'obtenir l'expulsion du locataire, ce dernier a sollicité des délais pour quitter les locaux et pour régler ses arriérés de loyer.

Par un jugement du 18 décembre 2012, le juge de l'exécution a autorisé le locataire à se maintenir dans les locaux jusqu'au 30 juin 2013 sous réserve du paiement des indemnités d'occupation courantes, et a rejeté sa demande de délais de paiement au titre des arriérés.

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie sur l'immeuble de Levallois-Perret, anciennement détenu en indivision par la SCPI, le juge d'instruction a notifié le 6 août 2012 la clôture de son instruction et transmis le dossier au Procureur pour ses réquisitions.

La SCPI a de son côté déposé une note sollicitant un non-lieu.

### 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, aménagement et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2012
Travaux réalisés	4 857 577,45
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 054 244,39

#### NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

##### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Axe Défense 92400 COURBEVOIE	Travaux de modernisation des ascenseurs	60 115,47
Parc du Golf 13100 AIX-EN-PROVENCE	Remplacement partiel de l'étanchéité, mise en conformité désenfumage	36 461,32
Le Toronto 78230 LE PECQ	Création de deux escaliers de secours	24 578,33
8/10 rue du Renard 75004 PARIS	Travaux de modernisation des ascenseurs	18 254,64
Le Montjoie 93210 LA PLAINE ST-DENIS	Étude de valorisation réhabilitation immeuble	16 949,04

##### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
L'Atalante 44800 SAINT-HERBLAIN	Remise en état des lots 172 et 173 au 2 <sup>ème</sup> étage	100 903,99
Aristote 95000 ARGENTEUIL	Travaux de division physique et électrique	72 620,43
Vieux Faubourg 59000 LILLE	Travaux de mise en place de cloisonnements	60 573,10
24 rue Bailey 14000 CAEN	Travaux de remise en conformité électrique	10 756,60
ZA Courtaboeuf 91940 LES ULIS	Mise en place contrôle d'accès, remplacement convecteurs adaptation climatisation	10 249,30

##### Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Le Vermont 92000 NANTERRE	Travaux de restructuration	2 743 614,33
Parc des Barbanniers Bât. 18 92230 GENNEVILLIERS	Travaux de restructuration	1 024 302,29
73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	Travaux de restructuration	500 040,63
Ile-Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de restructuration	175 218,97
Technopole Château Gombert 13013 MARSEILLE	Travaux de restructuration	40 074,35

#### 4. Opération de valorisation

La SCPI n'est engagée dans aucun projet de valorisation.

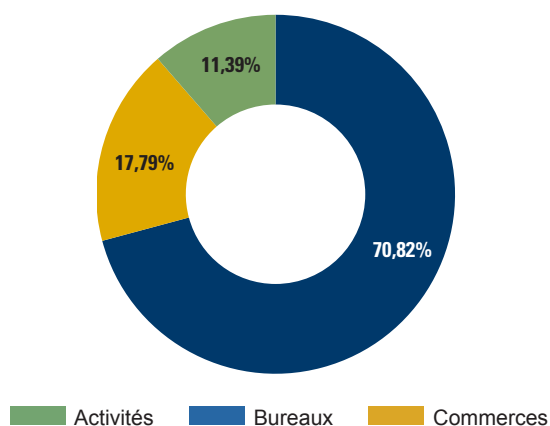
## C. Expertises et répartition du patrimoine

Le marché immobilier locatif et à l'investissement est resté relativement stable en 2012 sur l'ensemble des marchés et notamment en Régions. Certains actifs ont cependant bénéficié d'un ajustement de la valeur locative de marché, principalement suite à la signature de nouveaux baux. De même, les taux de rendement sont restés identiques à ceux de 2011, à l'exception de quelques actifs pour lesquels les taux ont été modifiés suite à la sécurisation ou à la fragilisation de leur état locatif.

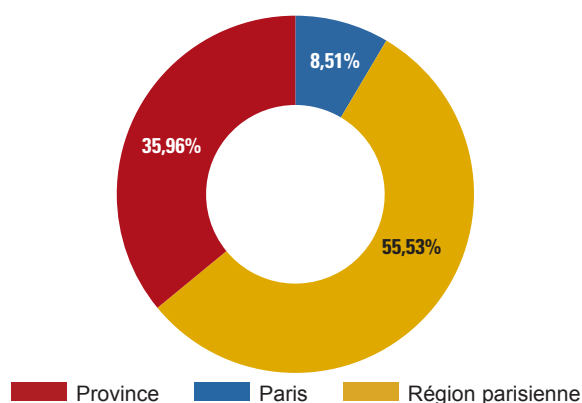
À périmètre constant, l'évolution de la valeur a été en hausse de 2,46% par rapport à 2011. Cette évolution de la valeur s'explique essentiellement par de nouvelles prises à bail ainsi que par les indexations annuelles. La valeur vénale du patrimoine s'élève au 31 décembre 2012 à 198 804 070 euros hors droits incluant les arbitrages réalisés au cours de l'exercice.

### Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



### Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2012

	Bureaux	Commerces	Activités	Total en euros	Total en %
Paris	34 293 548,17	4 065 500,00		<b>38 359 048,17</b>	<b>19,29%</b>
Région Parisienne	80 153 605,30	22 483 981,56	9 458 000,00	<b>112 095 586,86</b>	<b>56,38%</b>
Province	40 685 870,66	7 116 564,10	547 000,00	<b>48 349 434,76</b>	<b>24,32%</b>
<b>TOTAL €</b>	<b>155 133 024,13</b>	<b>33 666 045,66</b>	<b>10 005 000,00</b>	<b>198 804 069,79</b>	
Total 2011	157 035 507,95	32 754 379,50	10 832 000,00	200 621 887,45	
<b>TOTAL %</b>	<b>78,03%</b>	<b>16,93%</b>	<b>5,03%</b>		<b>100,00%</b>

## V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multimobilier 1, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- Du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- Du respect de l'intérêt des porteurs ;
- De l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

## VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

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	202 337 672,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(5 623 186,95)
<b>Valeur comptable</b>	<b>196 714 485,14</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>602,67</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	198 804 069,79
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(3 568 942,56)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>195 235 127,23</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>598,14</b>
Valeur de réalisation	195 235 127,23
Frais d'acquisition des immeubles	12 325 852,33
Commission de souscription	18 154 907,66
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>225 715 887,22</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>691,52</b>

\* 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 <sup>(1)</sup>	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 au 31 décembre <sup>(2)</sup>
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	-	331 772	3 479	53 838,00	675,00
2011	99 553 830,00	(3 622 050,00)	326 406	3 410	26 946,00	675,00
2012	99 553 830,00	-	326 406	3 410	-	675,00

(1) Diminué des retraits.

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

## 2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	718,00	675,00	675,00	675,00	675,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	39,00	37,68	33,72	32,64	32,64
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>		5,84%	5,31%	7,94%	0,09%
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,43%	5,58%	5,00%	4,84%	4,84%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	8,01	5,50	3,71	1,15	1,12

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
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
2011	499	0,15%	+ de 12 mois	7 063	1 974,63
2012	-	-	+ de 12 mois	12 006*	2 232,48

\* À ce nombre s'ajoutent 5 659 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

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

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	47,38	92,43	44,75	98,35	39,37	93,54	40,59	95,89	43,32	98,23
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,83	5,52	0,53	1,17	0,87	2,06	0,15	0,35	0,07	0,15
Produits divers	1,05	2,05	0,22	0,48	1,85	4,40	1,59	3,76	0,71	1,61
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>51,26</b>	<b>100,00</b>	<b>45,50</b>	<b>100,00</b>	<b>42,09</b>	<b>100,00</b>	<b>42,33</b>	<b>100,00</b>	<b>44,10</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	5,01	9,78	4,40	9,67	4,05	9,64	3,85	9,10	4,13	9,37
Autres frais de gestion*	0,40	0,79	0,51	1,12	0,60	1,43	1,13	2,67	0,51	1,15
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	0,50	0,34	0,75	0,18	0,42	0,37	0,87	0,26	0,60
Charges immobilières non récupérées	2,21	4,31	2,35	5,16	3,53	8,38	4,53	10,70	3,19	7,24
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,88</b>	<b>15,36</b>	<b>7,60</b>	<b>16,70</b>	<b>8,36</b>	<b>19,86</b>	<b>9,88</b>	<b>23,34</b>	<b>8,10</b>	<b>18,36</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	0,86	1,69	0,93	2,05	0,94	2,25	0,96	2,27		
- autres (charges à étaler)			(0,01)	(0,02)					0,99	2,24
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,18	2,31	1,38	3,03	1,23	2,91	1,15	2,72	1,26	2,85
- dotation nette aux autres provisions**	0,37	0,72	0,12	0,26	(0,37)	(0,88)	0,30	0,71	1,15	2,61
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>2,41</b>	<b>4,71</b>	<b>2,42</b>	<b>5,32</b>	<b>1,80</b>	<b>4,28</b>	<b>2,41</b>	<b>5,69</b>	<b>3,39</b>	<b>7,69</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10,29</b>	<b>20,07</b>	<b>10,02</b>	<b>22,02</b>	<b>10,16</b>	<b>24,14</b>	<b>12,29</b>	<b>29,03</b>	<b>11,49</b>	<b>26,06</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>40,98</b>	<b>79,93</b>	<b>35,48</b>	<b>77,98</b>	<b>31,93</b>	<b>75,86</b>	<b>30,05</b>	<b>70,97</b>	<b>32,61</b>	<b>73,94</b>
Variation du report à nouveau	1,98	3,85	(2,20)	(4,83)	(1,79)	(4,26)	(2,59)	(6,12)	(0,03)	(0,07)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	39,00	76,08	37,68	82,81	33,72	80,13	32,64	77,11	32,64	74,01
Revenus distribués après prélèvement libératoire	38,16	74,44	37,50	82,41	33,46	79,48	32,60	77,01	32,63	73,99

\* 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, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## 5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	229 974 961,65		229 974 961,65
Cessions d'immeubles	25 726 180,21	7 167 619,85	32 893 800,06
Plus et moins values sur cessions	(4 282 188,80)	(646 021,44)	(4 928 210,24)
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(29 049 072,28)	17 209,62	(29 031 862,66)
Achats d'immeubles	(229 840 847,56)	(4 332 108,84)	(234 172 956,40)
Ecart sur remboursements de parts	332 692,00		332 692,00
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(7 138 274,78)</b>	<b>2 206 699,19</b>	<b>(4 931 575,59)</b>

\* 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 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2012 :

#### REVENU FONCIER

Revenu brut	15 138 936
Autres charges déductibles	3 997 692
Revenu net	11 141 244
Soit par part pleine jouissance	34,13

#### REVENU FINANCIER

Revenu	9 792
Soit par part pleine jouissance	0,03
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,02

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	10 038 419
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	170 436
Résultat fiscal	9 867 983

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	10 038 419
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	10 038 419

\* 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 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente 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		224 445,34						224 445,34 *
Fournisseurs d'immobilisations								**
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>224 445,34</b>						<b>224 445,34</b>
<b>Échéances au 31/12/2011</b>								
Fournisseurs		386 109,06						386 109,06
Fournisseurs d'immobilisations							1 242,61	1 242,61
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>386 109,06</b>					<b>1 242,61</b>	<b>387 351,67</b>

\* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

\*\* 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.

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote la mise à jour des statuts de votre société, en ce qui concerne :

- le changement de dénomination sociale de la société de gestion ;
- l'autorisation d'emprunter ;
- et la possibilité, pour la société de gestion, de suspendre et de rétablir la variabilité du capital.

## CHANGEMENT DE DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Anciennement dénommée UFG REAL ESTATE MANAGERS, la société de gestion a pris la dénomination de " LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS".

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir prendre acte de ce changement de dénomination, et de modifier l'article "Nomination de la société de gestion" des statuts de votre SCPI.

## AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède, c'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R 214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

## CLAUSE DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Bien que la SCPI ait la faculté, si elle le juge utile, de constituer et de doter un fonds de remboursement destiné à faire face aux demandes de retrait, il nous a néanmoins paru souhaitable de poursuivre nos réflexions sur les moyens pouvant être envisagés afin de favoriser la liquidité des parts. Nous avons ainsi été amenés à porter notre attention sur la possibilité, pour une SCPI à capital variable, de suspendre si nécessaire la variabilité de son capital, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente.

Prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent réglementer dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait. Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de

son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-59-II du Code monétaire et financier (c'est à dire, au moins 10% de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un moyen supplémentaire de nature à contribuer à la liquidité. Entre la suspension de la variabilité et la dotation possible du fonds de remboursement, la société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé de conférer, aux termes des statuts à la société de gestion, tous pouvoirs à l'effet de :

- suspendre la variabilité du capital, si elle l'estime nécessaire et après en avoir informé les associés, lorsqu'elle constate que des demandes de retrait sont inscrites sur le registre depuis au moins six mois. Dans un tel cas, la société de gestion est alors tenue de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts ;
- rétablir la variabilité du capital, si elle estime ce rétablissement suffisamment justifié, lorsque le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription (dans les limites de la valeur de reconstitution plus ou moins 10%). Cette même constatation, au cours de huit périodes consécutives de confrontation, emporte obligation pour la société de gestion de rétablir la variabilité du capital, si elle ne l'a pas déjà fait.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre de vente ou d'achat pour tout ou partie de ses parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

La note d'information de votre société fera l'objet d'une actualisation en conséquence.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

**La société de gestion.**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2012.

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

Comme le ralentissement de la collecte le laissait déjà présager l'an passé, la SCPI n'a enregistré aucune souscription au cours de l'exercice. En raison de cette situation, le marché des parts comptait en attente, au 31 décembre 2012, un total de 12 006 parts, auxquelles il convenait d'ajouter 5 659 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur. Dans ces conditions, votre conseil, cette année encore, n'a pas été sans être pré-occupé par la situation du marché des parts et, surtout, par l'allongement des délais d'attente. La décision ayant été prise par la société de gestion de doter le fonds de remboursement, nous avons longuement discuté du prix de remboursement. Il semblait en effet, à la majorité d'entre nous, que ce prix ne devait pas avoir pour effet de pénaliser l'ensemble des associés restants. Le fonds de remboursement a ainsi été doté à hauteur de 2 millions d'euros au début de la présente année 2013 et, tenant compte de nos échanges et de nos avis, le prix de retrait des parts, par prélèvement sur ledit fonds, a été fixé à 545,00 euros correspondant à la valeur de réalisation moins 8,88%.

Dans ce contexte, le capital effectif est demeuré inchangé à 99 553 830,00 euros divisé en 326 406 parts.

## 2. PATRIMOINE

Notre SCPI s'est séparée de quatre actifs au cours de l'exercice, dont trois détenus en indivision avec Multimobilier 2 et cédés expressément à la valeur d'expertise à cette SCPI. Ces arbitrages représentent un prix de cession global hors droits de 6 880 430,00 euros.

En ce qui concerne la situation locative, Multimobilier 1, qui avait commencé l'année avec un total de 11 173 m<sup>2</sup> de locaux vacants, a terminé l'exercice avec un stock de vacants ramené à 7 208 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financier du patrimoine s'est ainsi établi à 88% au titre de l'exercice contre 86,30% au titre de l'exercice précédent.

## 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées ressort à 198 804 069,79 euros contre 200 621 887,45 euros au 31 décembre 2011, enregistrant, à patrimoine identique, une progression de 2,46%.

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 ET RÉSULTAT

Notre réunion du mois du mars 2013, a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les loyers quittancés, portés de 13 353 992,84 euros en 2011 à 14 140 574,61 euros au titre de l'exercice, enregistrent une progression de 5,89%. Le résultat de l'exercice ressort à 10 644 054,95 euros en augmentation de 7,67% par rapport au 31 décembre 2011. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 32,61 euros, et il a été distribué aux associés un dividende de 32,64 euros incluant, par conséquent, une infime quote-part de report à nouveau.

Quant au budget 2013, celui-ci qui traduit l'amélioration progressive de la situation locative, permet d'envisager un résultat comptable par part de 33,57 euros. Afin, toutefois, de commencer à reconstituer le report à nouveau, il est prévu de maintenir la distribution inchangée, soit à 32,64 euros.

## 5. CONVENTIONS VISEES 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, éventuellement 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. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La modification proposée des statuts, par suite du changement de dénomination sociale de la société de gestion, est une formalité qui s'impose à notre société. Quant aux autres propositions, celles-ci nous semblent bien s'inscrire dans l'intérêt de notre SCPI et de ses porteurs de parts. Leur objectif est, principalement, de favoriser, soit la politique d'investissement (fixation de la limite pour l'autorisation d'emprunter, d'assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme), soit la gestion de la liquidité des parts (suspension et rétablissement de la variabilité du capital). Dans ces conditions, votre conseil vous invite à voter en faveur de ces modifications statutaires présentées.

## 7. DIRECTIVE AIFM

Nous avons pris connaissance des textes européens (Alternative Investment Fund Managers - AIFM) soumis aux instances réglementaires françaises ; votre conseil s'est interrogé sur les éventuelles conséquences qui pourraient en résulter dans la gestion de votre SCPI.

## 8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 5 mars 2013 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 2012 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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.**



# TEXTE DES 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 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 10 644 054,95 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française 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 10 644 054,95 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 376 741,28 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 11 020 796,23 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 10 653 891,84 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 366 904,39 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 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 196 714 485,14 euros, soit 602,67 euros par part ;
- valeur de réalisation : 195 235 127,23 euros, soit 598,14 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 225 715 887,22 euros, soit 691,52 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 à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## SIXIÈME 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 2013.

## SEPTIÈME 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 et 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 ;
- verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ratifie la cooptation de la société MMA Vie 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex, immatriculée au Registre du commerce des sociétés du Mans sous le numéro 440 042 174 RCS Mans, en qualité de membre du conseil de surveillance, pour la durée restant à courir de son prédécesseur, la société MMA IARD Assurances Mutuelles, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

## 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.



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris acte du changement de dénomination sociale de la société de gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article XV des statuts Nomination de la société de gestion :

*"La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007".*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

### **Ancienne rédaction**

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

### **Nouvelle rédaction**

*Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.*

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.*

*Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et, en conséquence, de modifier comme suit les statuts :

- 1) Introduction à la fin de l'article VIII, qui devient Variabilité du capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital, des deux nouveaux paragraphes suivants :

### **Suspension de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

2) Modification du premier alinéa du paragraphe 1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente de l'article Article XIV : Transmission des parts - Nantissement :

#### **Ancienne rédaction**

#### **Article XIV : Transmission des parts - Nantissement**

##### **1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

#### **Nouvelle rédaction**

#### **Article XIV : Transmission des parts - Nantissement**

*Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.*

#### **QUATRIÈME 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 2012**

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>202 337 672,09</b>	<b>198 804 069,79</b>	<b>205 099 073,25</b>	<b>200 621 887,45</b>
Terrains et constructions	201 279 156,34	198 804 069,79	204 114 667,35	200 621 887,45
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	1 058 515,75		984 405,90	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(2 179 125,28)</b>	<b>(124 880,89)</b>	<b>(2 088 980,59)</b>	<b>(124 880,89)</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 054 244,39)		(1 964 099,70)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(124 880,89)	(124 880,89)	(124 880,89)	(124 880,89)
<b>TOTAL I</b>	<b>200 158 546,81</b>	<b>198 679 188,90</b>	<b>203 010 092,66</b>	<b>200 497 006,56</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>132 286,57</b>	<b>132 286,57</b>	<b>127 030,41</b>	<b>127 030,41</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	132 286,57	132 286,57	127 030,41	127 030,41
<b>Créances</b>	<b>3 545 508,31</b>	<b>3 545 508,31</b>	<b>2 032 566,11</b>	<b>2 032 566,11</b>
Locataires et comptes rattachés	1 703 816,76	1 703 816,76	833 889,14	833 889,14
Provisions pour dépréciation des créances	(617 073,56)	(617 073,56)	(242 086,29)	(242 086,29)
Créances fiscales et sociales	815 013,06	815 013,06	741 978,23	741 978,23
Fournisseurs et comptes rattachés	243 059,18	243 059,18	229 268,53	229 268,53
Autres créances	1 400 692,87	1 400 692,87	469 516,50	469 516,50
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>2 651 952,44</b>	<b>2 651 952,44</b>	<b>771 071,22</b>	<b>771 071,22</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 651 952,44	2 651 952,44	771 071,22	771 071,22
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(9 826 917,17)</b>	<b>(9 826 917,17)</b>	<b>(8 627 261,52)</b>	<b>(8 627 261,52)</b>
Dettes financières	(2 908 797,39)	(2 908 797,39)	(2 807 016,42)	(2 807 016,42)
Dettes d'exploitation	(2 332 538,94)	(2 332 538,94)	(2 216 863,82)	(2 216 863,82)
Dettes diverses	(4 585 580,84)	(4 585 580,84)	(3 603 381,28)	(3 603 381,28)
<b>TOTAL II</b>	<b>(3 497 169,85)</b>	<b>(3 497 169,85)</b>	<b>(5 696 593,78)</b>	<b>(5 696 593,78)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	53 108,18	53 108,18	39 634,97	39 634,97
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>53 108,18</b>	<b>53 108,18</b>	<b>39 634,97</b>	<b>39 634,97</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>196 714 485,14</b>		<b>197 353 133,85</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>195 235 127,23</b>		<b>194 840 047,75</b>

\*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-78 et R214-122 du Code monétaire et financier.

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>99 553 830,00</b>			<b>99 553 830,00</b>
Capital souscrit	99 553 830,00			99 553 830,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>101 704 751,37</b>		<b>17 209,62</b>	<b>101 721 960,99</b>
Prime d'émission	130 421 131,65			130 421 131,65
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(29 049 072,28)		17 209,62	(29 031 862,66)
Ecart sur remboursements de parts	332 692,00			332 692,00
<b>Primes de fusion</b>				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>	<b>(4 282 188,80)</b>		<b>(646 021,44)</b>	<b>(4 928 210,24)</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 228 960,78</b>	<b>(852 219,50)</b>		<b>376 741,28</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(852 219,50)</b>	<b>852 219,50</b>	<b>(9 836,89)</b>	<b>(9 836,89)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	9 885 412,98	(9 885 412,98)	10 644 054,95	10 644 054,95
Acomptes sur distribution	(10 732 849,02)	10 732 849,02	(10 652 601,19)	(10 652 601,19)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(4 783,46)	4 783,46	(1 290,65)	(1 290,65)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>197 353 133,85</b>	<b>0,00</b>	<b>(638 648,71)</b>	<b>196 714 485,14</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

<b>CHARGES</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 993 344,49</b>	<b>5 521 405,06</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 454 719,50	3 267 762,97
Charges d'entretien du patrimoine locatif	85 751,97	121 552,99
Grosses réparations et travaux exceptionnels	319 955,31	374 613,30
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>1 132 917,71</b>	<b>1 757 475,80</b>
Charges locatives non récupérables	181 774,25	231 960,04
Charges locatives sur locaux vacants	475 983,52	787 750,71
Autres charges immobilières non récupérables	475 159,94	737 765,05
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 629 088,76</b>	<b>2 399 731,96</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>1 472 021,26</b>	<b>1 396 359,92</b>
Rémunération de la société de gestion	1 349 314,25	1 266 218,12
Honoraires	52 257,72	86 955,96
Autres services extérieurs	54 107,60	42 561,00
Impôts, taxes et versements assimilés	4 016,24	16 037,95
Autres charges	12 325,45	(15 413,11)
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>322 372,41</b>	<b>500 272,73</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>834 695,09</b>	<b>503 099,31</b>
Provisions pour créances douteuses	424 595,09	124 590,75
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	410 100,00	378 508,56
Provisions pour risques et charges		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>28 873,32</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>491,84</b>	<b>(747,95)</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7 651 798,41</b>	<b>7 920 389,07</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>10 644 054,95</b>	<b>9 885 412,98</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 295 853,36</b>	<b>17 805 802,05</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>17 796 880,04</b>	<b>16 718 775,64</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>17 595 294,11</b>	<b>16 621 755,81</b>
Loyers	14 140 574,61	13 353 992,84
Charges facturées	3 454 719,50	3 267 762,97
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>201 585,93</b>	<b>97 019,83</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>446 483,90</b>	<b>833 731,42</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>13,82</b>	<b>185 692,12</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>369 563,14</b>	<b>401 757,62</b>
Provisions pour créances douteuses	49 607,83	27 144,32
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	319 955,31	374 613,30
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>76 906,94</b>	<b>246 281,68</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>21 900,10</b>	<b>47 851,68</b>
Produits financiers	21 900,10	47 851,68
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>30 589,32</b>	<b>205 443,31</b>
Produits exceptionnels	30 589,32	205 443,31
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 295 853,36</b>	<b>17 805 802,05</b>

## Introduction

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 Placements Immobiliers (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.

## 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 à compter du 1<sup>er</sup> 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

À compter du 1<sup>er</sup> 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 2012, il n'a pas été réalisé de plus values relevant du régime des particuliers.

## Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, 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 à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

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<sup>er</sup> 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 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 2 054 244,39 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 dépréciation des créances

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

Au cours de l'année 2012, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Ramonville Saint Agne, Parc d'activités du Canal ;
- Paris, rue Championnet ;
- Metz, World Trade Center - Tour A ;
- Boulogne-Billancourt, rue du jour se lève.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	165 284 064,56	155 133 024,13	168 045 037,06	157 035 507,95
Locaux d'activité	11 517 974,46	10 005 000,00	11 518 330,37	10 832 000,00
Commerces	25 535 633,07	33 666 045,66	25 535 705,82	32 754 379,50
<b>TOTAL</b>	<b>202 337 672,09</b>	<b>198 804 069,79</b>	<b>205 099 073,25</b>	<b>200 621 887,45</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011</b>	<b>204 114 667,35</b>
<b>Acquisitions</b>	
<b>Cessions</b>	<b>(6 641 594,69)</b>
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Parc D'Activités du Canal - M17	(626 184,34)
PARIS - Rue Championnet	(3 837 172,25)
METZ - World Trade Center Tour A	(692 705,47)
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue du jour se lève	(1 485 532,63)
<b>Travaux de restructuration</b>	<b>3 863 868,14</b>
NANTERRE - Le Vermont	2 743 614,33
GENNEVILLIERS - Parc Des Barbanniers - Bât 18	1 024 302,29
PARIS - 73/75 Rue La Condamine	500 040,63
BOULOGNE-BILLANCOURT - Ileo - Quai Le Gallo	175 218,97
MARSEILLE - Technopole Chateau Gombert	40 074,35
PARIS - 199 Rue Championnet	(619 382,43)
<b>Acquisitions de climatisations</b>	<b>(36 878,65)</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>	<b>40 384,84</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>	<b>(40 384,84)</b>
<b>Autres variations</b>	<b>(20 905,81)</b>
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012</b>	<b>201 279 156,34</b>

#### AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011</b>	<b>3 358 861,77</b>
Nouveaux agencements	255 103,42
Agencements, Aménagements et Installations en cours	329 392,42
Cessions d'agencements de l'exercice	(54 860,22)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(187 972,67)
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>	<b>3 700 524,72</b>

#### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2011</b>	<b>(2 374 455,87)</b>
Dotations de l'exercice	(322 358,59)
Reprises de l'exercice	54 805,49
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012</b>	<b>(2 642 008,97)</b>
<b>Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>	<b>1 058 515,75</b>

#### IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2011</b>	
<b>Acquisitions de VEFA</b>	
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012</b>	

#### IMMOBILISATIONS FINANCIERES

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2011</b>	<b>127 030,41</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	42 678,09
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(37 421,93)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2012</b>	<b>132 286,57</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotation 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 374 455,87	(54 805,49)	322 358,59	2 642 008,97

\* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements 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 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotation 2012	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations		13,82		(13,82)	
<b>TOTAL</b>		<b>13,82</b>		<b>(13,82)</b>	

## RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Dotation 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	1 964 099,70	410 100,00	319 955,31	2 054 244,39
Pour risques et charges	124 880,89			124 880,89
Pour créances douteuses	242 086,29	424 595,09	49 607,83	617 073,56
<b>TOTAL</b>	<b>2 331 066,88</b>	<b>834 695,09</b>	<b>369 563,14</b>	<b>2 796 198,84</b>

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	9 885 412,98
Report à nouveau 2011	1 228 960,78
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>11 114 373,76</b>
Distribution 2011	10 737 632,48
Reconstitution du report à nouveau*	
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>376 741,28</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	62 822,77
Locataires et comptes rattachés	39 182,57
Autres dettes d'exploitation	684 891,79
Intérêts courus à payer	
<b>TOTAL</b>	<b>786 897,13</b>
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	28 904,17
Autres créances d'exploitation	534 394,83
Intérêts courus à recevoir	539,13
<b>TOTAL</b>	<b>563 838,13</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	299 389,50
Locataires : factures à établir	28 904,17
Locataires : créances douteuses	1 375 523,09
<b>TOTAL</b>	<b>1 703 816,76</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes locataires	484,67
Rompus	7,17
<b>TOTAL</b>	<b>491,84</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	1 122,27
Soldes sur locataires partis	29 459,77
Diverses régularisations de comptes	7,28
<b>TOTAL</b>	<b>30 589,32</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	1 056 827,92
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	141 108,69

## ■ PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition				Néant
Adresse	Nature	Date	Prix	
<b>Promesses de vente</b>				
14 rue François Arago - 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	20/12/12	582 820,00	
<b>Opérations de valorisation</b>				<b>Néant</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
45170 ORLEANS CEDEX 2 8 avenue Claude Guillemin	21/03/88	100,00%	651,00	440 303,25		440 303,25	440 303,25
77090 COLLEGIEN ZI des Portes de La Foret	29/06/88	100,00%	948,00	594 551,17		594 551,17	594 551,17
77183 CROISSY BEAUBOURG Actipole Croissy Beaubourg	24/07/90	100,00%	2 620,00	2 284 905,87		2 284 905,87	2 284 905,87
78990 ELANCOURT Parc Activite de Saint Pierre	21/10/03	100,00%	1 201,15	1 980 456,00		1 980 456,00	1 980 456,00
78990 ELANCOURT Parc Activite de Saint Pierre	21/10/03	100,00%	1 500,70	2 452 900,00		2 452 900,00	2 452 900,00
91070 BONDOUFLE 6 rue Bernard Palissy	31/03/92	100,00%	1 770,00	1 575 865,49	52 021,79	1 627 887,28	1 628 243,19
94000 CRETEIL 42 rue Eugène Dupuis	23/07/03	100,00%	1 238,11	2 136 970,89		2 136 970,89	2 136 970,89
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>9 928,96</b>	<b>11 465 952,67</b>	<b>52 021,79</b>	<b>11 517 974,46</b>	<b>11 518 330,37</b>

### Bureaux

06560 SOPHIA ANTIPOLIS-VALBONNE 10 Route des Dolines	01/02/88	100,00%	304,19	374 872,13		374 872,13	374 872,13
13013 MARSEILLE Rue F. Joliot Curie	28/10/93	50,00%	2 376,03	2 721 519,86	1 446 483,95	4 168 003,81	3 872 601,73
13100 AIX EN PROVENCE Bat 8 - Zac de Pichaury 2	20/06/94	100,00%	1 037,00	998 693,51		998 693,51	998 693,51
13100 AIX EN PROVENCE Le Decisium	18/12/91	100,00%	1 065,98	1 411 677,90	2 490,00	1 414 167,90	1 414 167,90
14000 CAEN 24 rue Bailey	06/06/90	100,00%	462,53	474 802,46	8 605,28	483 407,74	485 559,06
31520 RAMONVILLE SAINT AGNE Parc Activites du Canal	10/11/89	100,00%					700 099,03
31520 RAMONVILLE SAINT AGNE Parc Activites du Canal	10/11/89	50,00%	1 666,00	2 174 773,79	446 290,50	2 621 064,29	2 614 664,29
33000 BORDEAUX Rue Vital Mareille	04/04/03	100,00%	1 760,00	2 355 844,56		2 355 844,56	2 355 844,56
33600 PESSAC 8 avenue Leonard De Vinci	27/09/89	100,00%	591,11	720 169,16	14 687,86	734 857,02	734 857,02
33700 MERIGNAC 14 rue Francois Arago	02/08/89	100,00%	898,00	718 187,32		718 187,32	718 187,32
34000 MONTPELLIER 95 rue Pierre Flourens	15/10/90	100,00%	439,00	524 786,69	78 052,08	602 838,77	616 133,69
34000 MONTPELLIER Rue Albert Einstein	17/05/90	100,00%	1 433,74	1 414 445,15	53 325,44	1 467 770,59	1 467 870,59
44000 NANTES 12 avenue Carnot	11/07/00	100,00%	1 690,32	2 721 824,75		2 721 824,75	2 721 824,75
44000 NANTES Route de Paris	10/04/90	100,00%	749,00	765 729,83		765 729,83	765 729,83
44300 NANTES Technoparc des Aubinieres	26/10/90	100,00%	746,51	784 814,95	151 508,46	936 323,41	900 046,07
44800 SAINT HERBLAIN L'Atalante - Avenue M. Berthelot	19/07/01	50,00%	1 892,64	2 241 000,55	80 723,17	2 321 723,72	2 339 911,53
51100 REIMS 11 rue Clement Ader	28/10/93	100,00%	733,51	782 814,35	25 181,89	807 996,24	782 814,35
54500 VANDOEUVRE Avenue de La Foret de La Reine	06/06/90	100,00%	550,00	560 377,74	1 491,80	561 869,54	567 869,54
57070 METZ World Trade Center - Tour A	28/10/93	50,00%					758 171,41
59000 LILLE 27 Bis rue Du Vieux Faubourg	15/04/91	50,00%	1 280,79	2 515 408,78	75 629,94	2 591 038,72	2 551 806,68
59290 WASQUEHAL Quartier de La Pilaterie	29/02/08	59,00%	551,83	1 059 149,73		1 059 149,73	1 059 149,73

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
59290 WASQUEHAL Quartier de La Pilaterie	29/02/08	59,00%	1 931,65	3 727 822,35	21 888,45	3 749 710,80	3 759 232,27
59290 WASQUEHAL Quartier de La Pilaterie	29/02/08	59,00%	864,35	1 430 801,92	27 978,41	1 458 780,33	1 469 193,53
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Zac Parc de La Haute Borne	17/12/07	100,00%	1 690,90	3 237 171,00		3 237 171,00	3 237 171,00
69002 LYON 3 rue de La Barre	26/11/91	100,00%	549,48	1 104 798,03	5 508,61	1 110 306,64	1 116 718,01
69003 LYON 107-109 Boulevard Vivier Merle	13/11/07	5,00%	840,61	3 338 825,00	94,21	3 338 919,21	3 339 052,07
69500 BRON 6 rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	15/03/90	100,00%	528,00	638 761,38	96 792,01	735 553,39	733 340,24
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/08	15,00%	1 125,95	6 355 950,00		6 355 950,00	6 355 950,00
75010 PARIS 23 rue de Château Landon	20/10/06	100,00%	1 514,30	7 452 750,00		7 452 750,00	7 452 750,00
75010 PARIS 47 rue d'Enghien	28/02/89	15,00%	359,71	2 141 349,51		2 141 349,51	2 141 349,51
75014 PARIS 66 avenue du Maine	15/12/93	50,00%	670,00	2 744 082,31	20 566,41	2 764 648,72	2 764 648,72
75017 PARIS Rue La Condamine	25/11/05	25,00%	1 188,63	5 050 000,00	640 694,38	5 690 694,38	5 190 653,75
75018 PARIS 17 rue Joseph de Maistre	30/05/90	34,00%	624,89	3 576 453,94	3 596,11	3 580 050,05	3 580 050,05
75018 PARIS 199 rue Championnet	22/11/94	34,00%					4 456 554,68
75019 PARIS 114 avenue de Flandre	05/05/04	100,00%	1 730,95	4 524 253,98	4 422,34	4 528 676,32	4 531 804,52
76230 BOIS GUILLAUME 15 allée Robert Lemasson	22/12/88	100,00%	766,43	752 488,35	10 928,91	763 417,26	781 360,98
77090 COLLEGIEN Zi des Portes de la Forêt	21/09/89	100,00%	533,39	582 710,36		582 710,36	582 710,36
78230 LE PECQ 1 rue des Merlettes	18/01/91	100,00%	2 901,72	6 137 702,26	140 833,54	6 278 535,80	6 361 199,72
78960 VOISINS LE BRETONNEUX 22 rue Jean Bart	09/02/90	100,00%	280,00	372 432,95	65,50	372 498,45	372 532,65
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/08	10,00%	1 359,38	7 000 000,00		7 000 000,00	7 000 000,00
91570 BIEVRES Parc Burospace	29/10/91	100,00%	740,00	1 258 619,09		1 258 619,09	1 258 619,09
91940 LES ULIS Bat Kilimandjaro/Mac Kinley	20/05/94	34,00%	1 223,96	1 969 641,30	29 663,69	1 999 304,99	2 001 470,44
92000 NANTERRE 119-125 rue des 3 Fontanots	31/08/06	10,00%	1 518,67	6 759 190,00	3 073 446,47	9 832 636,47	7 089 022,14
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/06	5,00%	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 27-33 Quai Alphonse Le Gallo	04/11/03	8,00%	1 405,84	5 320 599,09	3 689 426,52	9 010 025,61	8 834 849,84
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 121 rue du Château	16/10/91	100,00%	239,08	1 344 600,33	31 342,47	1 375 942,80	1 383 942,80
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 84 avenue du Général Leclerc	14/05/91	45,00%	667,47	3 992 420,81	8 346,73	4 000 767,54	4 005 154,98
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 235 rue du Jour se Lève	04/11/94	25,00%					1 432 523,75
92200 NEUILLY SUR SEINE 45 avenue du Roule	05/05/04	100,00%	646,45	1 082 423,49		1 082 423,49	1 082 423,49
92230 GENNEVILLIERS Bâtiment B18 / B19	30/09/93	40,00%	1 560,00	3 892 844,10	1 475 148,34	5 367 992,44	4 346 341,75
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Regnault	01/10/07	5,00%	431,38	3 550 000,00	122,95	3 550 122,95	3 550 256,27

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Bureaux (Suite)</b>							
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/05	20,00%	1 697,37	7 612 200,00	192 991,23	7 805 191,23	7 854 794,52
92400 COURBEVOIE 31-41 rue Adam Ledoux	21/10/91	50,00%	964,52	3 963 217,10	14 265,75	3 977 482,85	3 987 332,44
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/07	5,00%	885,80	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
93210 LA PLAINE ST DENIS Zac Cornillon Sud	17/07/92	100,00%	1 937,46	2 881 591,32	124 668,20	3 006 259,52	3 018 235,23
93210 LA PLAINE ST DENIS 194 av. du Président Wilson	26/03/92	35,00%	1 425,28	3 105 386,48		3 105 386,48	3 105 386,48
94000 CRETEIL Rue Eugène Dupuis	26/04/07	33,30%	968,54	2 331 000,00	635,81	2 331 635,81	2 332 438,73
94000 CRETEIL Rue Eugène Dupuis	13/12/06	33,30%	485,51	1 163 169,00		1 163 169,00	1 163 169,00
94042 CRETEIL 123 chemin des Bassins	30/09/93	100,00%	769,00	1 344 752,78		1 344 752,78	1 344 752,78
94120 FONTENAY SOUS BOIS 137 avenue Joffre	28/11/90	100,00%	1 493,18	1 886 969,73	646 593,64	2 533 563,37	2 533 563,37
95000 ARGENTEUIL 141 rue Michel Carre	27/09/90	50,00%	1 630,16	2 573 141,61	230 410,73	2 803 552,34	2 805 463,18
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>61 719,10</b>	<b>152 409 162,78</b>	<b>12 874 901,78</b>	<b>165 284 064,56</b>	<b>168 045 037,06</b>

### Commerces

06500 CANNES Rue d'Antibes	24/06/94	100,00%	405,00	1 461 531,78	550,39	1 462 082,17	1 462 082,17
27000 EVREUX 24 rue du Docteur Oursel	26/07/07	37,50%	86,30	389 917,00	133,34	390 050,34	390 123,09
62690 AUBIGNY EN ARTOIS 50 rue Georges Lamiot	27/12/11	100,00%	2 609,00	2 826 000,87		2 826 000,87	2 826 000,87
69780 MIONS Le Clos de l'Echevin	26/07/07	100,00%	191,05	509 581,00		509 581,00	509 581,00
75008 PARIS 16 rue Royale	12/10/88	50,00%	200,00	571 683,81		571 683,81	571 683,81
91100 VILLABE Zac des Brateaux	02/03/10	28,00%	4 608,18	7 220 131,24		7 220 131,24	7 220 131,24
91100 VILLABE Zac des Brateaux	02/03/10	28,00%	2 232,80	2 269 151,64		2 269 151,64	2 269 151,64
91830 LE COUDRAY MONTCEAUX 4-6 place de la Mairie	26/07/07	100,00%	155,77	696 125,00		696 125,00	696 125,00
92600 ASNIERES 3 rue de la Station	23/12/08	100,00%	4 415,50	7 497 570,00		7 497 570,00	7 497 570,00
93200 SAINT DENIS 13-19 boulevard Marcel Sembat	26/07/07	100,00%	135,89	684 016,00		684 016,00	684 016,00
93380 PIERREFITTE SUR SEINE 14 place Jean XXIII	26/07/07	100,00%	142,18	169 648,00		169 648,00	169 648,00
94160 SAINT MANDE 1 place du Général Leclerc	26/07/07	100,00%	321,12	1 239 593,00		1 239 593,00	1 239 593,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>15 502,79</b>	<b>25 534 949,34</b>	<b>683,73</b>	<b>25 535 633,07</b>	<b>25 535 705,82</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>87 150,85</b>	<b>189 410 064,79</b>	<b>12 927 607,30</b>	<b>202 337 672,09</b>	<b>205 099 073,25</b>
----------------------	--	--	------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

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. 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.214-37 du Code monétaire et financier.

# **R**APPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIMMOBILIER 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 avons 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 24 avril 2013**

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 avisé 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'attachait 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 vous informons qu'il nous a été donné avis de la convention suivante intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

### **Avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009 conclu avec la société de gestion La Française Real Estate Managers**

Votre SCPI, par avenant du 19 juillet 2012 au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009, confié à la société NEXITY PM, la réalisation de missions complémentaires et la modification de missions existantes, portant sur :

- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

L'avenant est conclu avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. La traduction chiffrée est présentée dans le tableau page suivante.

#### **Entité concernée :**

- LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10% de NEXITY PM.

## 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 Convergences immobiliers et commerces**

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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 LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2012.

### **Convention conclue avec la société de gestion**

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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<sup>er</sup> janvier 2010, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY 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/m<sup>2</sup> pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée 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 refacturés 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 refacturés 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 refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> 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 2012 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
<b>Redditions de charges</b>	Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> 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.	-	62 520,39
<b>Travaux</b>	Au maximum à 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé. Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage. Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble. Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	75 030,04
<b>Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives</b>	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble. Réglementation sur l'amiante : 200 € HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
<b>Administration et surveillance technique des immeubles</b>	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	-	-
<b>Commercialisation des locaux vacants</b>	Honoraires au plus égaux à 15% HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-	-
<b>Prestations de rédaction d'actes</b>	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.	11 303,00	3 733,00
<b>Arbitrage, Réinvestissement et surinvestissement</b>	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25% HT facturés à la cession ; - 1,25% HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; - 1,25% HT facturés lors du surinvestissement.	77 130,38	-
<b>Commercialisation des locaux</b>	Honoraires fixés à : - 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.	38 315,93	18 827,74
<b>Fiscalité</b>	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.	501,50	-
<b>Investissement</b>	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

#### Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, 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 LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

**Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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 2012 s'élève à : 1 349 314,25 euros HT.

- 2) Un montant de 8% HT, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2012.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

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

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	17 décembre 1991
N° du registre du commerce et des sociétés	383 839 321 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	17 décembre 2041
Capital plafond statutaire	108 885 000,00 €
Visa AMF	SCPI n° 05-13 en date du 8 mars 2005

## ■ SOCIÉTÉ DE GESTION

### La Française Real Estate Managers

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 OPCI 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

Eric CHARPENTIER, Président

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

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Régionale 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 La Française, 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'issue de la présente assemblée générale.
François GOUBARD, Secrétaire	
Marcel CHASSAGNARD	
Philippe DESCHAMPS	
Bertrand DE GELOES	
Marc GOSSELIN	
Jacques LABALETTE	
Thierry ROCQ	
Patrice WEISZER	
AFI-EUROPE ASSURANCE FINANCE EUROPE, représentée par Olivier BARTHE	
M.M.A VIE, représentée par Claude PLETINCKX	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Hervé BOUCLIER	

## ■ EXPERT IMMOBILIER

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 BEAS - 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 2012

## Introduction

Multimobilier 2 clôture son exercice 2012 avec une distribution de revenus de 40,08 euros par part, un prix de part stable à 753 euros et un taux de distribution de 5,32%. La SCPI a collecté sur l'année 45,6 millions d'euros de nouveaux capitaux qui lui ont permis de poursuivre sa politique d'investissements, avec une majorité d'actifs générateurs de revenus immédiats.

Grâce aux capitaux collectés au cours des deux derniers exercices, la capitalisation de Multimobilier 2 a progressé de 65% pour atteindre 203,6 millions d'euros.

Le taux d'occupation physique poursuit sa progression à 95,8% en fin d'année grâce à une activité locative satisfaisante, avec près de 6 000 m<sup>2</sup> reloués contre environ 5 500 m<sup>2</sup> libérés en cours d'année.

Les principales locations et renouvellements de baux ont concerné :

- à Gennevilliers (92), "Le Kubik", immeuble rénové et entièrement loué depuis le mois d'août (QP 50%) ;
- à Velizy-Villacoublay (78), 18 rue Grange Dame Rose, sur 1 345 m<sup>2</sup> occupés par CNIM.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel s'est maintenu autour de 93% et les contentieux impactent pour environ 2% les revenus locatifs.

Un ensemble immobilier récent de 5 472 m<sup>2</sup> de bureaux a été acquis à Pérols (34) sur la ZAC de l'Aéroport où 10 locataires occupent les locaux et 577 m<sup>2</sup> (2 lots) sont en cours de commercialisation. En outre, 3 quotes-parts indivises détenues par Multimobilier 1 dans des immeubles à Metz (57), Paris 19<sup>ème</sup> - rue Championnet et Boulogne-Billancourt (92) - rue du Jour se Lève, ont été acquises par la SCPI déjà co-indivisaire sur les mêmes sites. Enfin, Multimobilier 2 s'est engagée au cours de l'exercice sur une VEFA en indivision (QP 30%) situé à proximité de la gare TGV de Nantes et représentant une surface totale de 9 065 m<sup>2</sup>.

En matière d'expertise, la valeur du patrimoine progresse de 1,27% à périmètre constant, entraînant une appréciation de la valeur de réalisation de 0,95%.

Compte tenu de la stabilité actuelle du marché des parts et de l'impact modéré des expertises, le prix de la part n'a pas été modifié.

Pour 2013, les challenges commerciaux porteront principalement sur les surfaces encore vacantes de l'actif "Les Latitudes" à Pérols (34) et 247m<sup>2</sup> du bâtiment BV13, dans le parc d'activités Créteil Sud (94), dont 827 m<sup>2</sup> ont été loués à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les congés reçus pour le premier semestre atteignent un peu moins de 3 400 m<sup>2</sup> dont 1 959 m<sup>2</sup> dans la ZAC de la Robole à Aix-en-Provence et 1 372 m<sup>2</sup> dans l'opération "Burospace" à Bièvres (91).

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	82 470 475,00 €
Nombre de parts	270 395
Capitalisation	203 607 435,00 €
Nombre d'associés	2 800
Valeur de réalisation	683,38 €
Prix de souscription	753,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	692,76 €
Valeur ISF pour 2013*	692,76 €
Distribution de l'exercice 2012**	40,08 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	40,08 €

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	19 744 551,68	16 095 519,22
dont loyers	11 645 786,76	7 777 267,94
Total des charges	10 106 188,17	10 039 951,99
Résultat	9 638 363,51	6 055 567,23
Dividende	9 353 877,08	6 855 413,46

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	82 470 475,00	63 990 220,00
Total des capitaux propres	175 838 857,95	134 078 101,36
Immobilisations locatives	173 468 794,12	149 008 282,83

	Global 2012	Par part 2012
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	9 638 363,51	41,30*
Dividende	9 353 877,08	40,08

<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	181 382 490,78	670,81
Valeur comptable	175 838 857,95	650,30
Valeur de réalisation	184 783 491,70	683,38
Valeur de reconstitution	213 375 915,81	789,13

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

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	60 591	22,40%
Parts retirées avec contrepartie	4 054	1,49%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 531	0,56%
Parts en attente de retrait	-	-

La fluidité du marché des parts est restée assurée au cours de cette année 2012 avec une collecte de 48,6 millions d'euros dont 3 millions ont été affectés au retrait de 4 054 parts. Les parts émises en augmentation de capital totalisent donc 45,6 millions d'euros de capitaux nouveaux contribuant au développement du patrimoine immobilier de Multimobilier 2. Au 31 décembre 2012, la nouvelle capitalisation en nette progression (+29%) ressort à 203,6 millions d'euros.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
03/08/12	"Les Latitudes" 440 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	Bureau	100%	5 472	195	10 585 827
05/10/12	Nouvelle Vague Mail Picasso - ZAC du Pré-Gauchet 44000 NANTES	Bureau	30%	2 719	40	7 028 110
14/12/12	WTC METZ 2000 2 rue Augustin Fresnel 57000 METZ	Bureau	50%	590	-	813 843
14/12/12	Le Mail - ZAC du Point du Jour 235 rue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureau	25%	268	6	1 750 142
14/12/12	199 rue Championnet 75018 PARIS	Bureau	34%	785	26	4 075 931
<b>TOTAL</b>				<b>9 834</b>	<b>267</b>	<b>24 253 853</b>

La SCPI MULTIMMOBILIER 2 a réalisé 5 investissements en 2012 pour un montant de 24 253 853 euros HT acte en main.

Le 3 août 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Pérols (34), d'un immeuble dénommé "Les Latitudes" d'une surface totale de 5 472 m<sup>2</sup> à usage de bureaux de 2 étages sur rez-de-chaussée avec 195 places de parking en sous-sol.

L'immeuble se situe dans le parc d'activité de l'aéroport à Pérols, à proximité de la gare TGV livrable en 2017. Il est desservi par la ligne 3 du Tramway depuis avril 2012. Cette acquisition offre une rentabilité de 7,07% acte en main.

Le 5 octobre 2012, la SCPI a fait l'acquisition, en VEFA à Nantes (44), d'un immeuble dénommé "Nouvelle Vague" d'une surface totale de 9 065 m<sup>2</sup> (dont 2 719 m<sup>2</sup> pour Multimobilier 2, QP 30%) à usage de bureaux de 7 étages sur rez-de-chaussée avec 132 places de parking en sous-sol (dont 40 places pour Multimobilier 2).

Le projet se situe au cœur d'Euronantes, à proximité de la gare TGV et de la Cité des congrès. Euronantes est l'unique pôle d'affaires à vocation européenne sur la façade atlantique et bénéficie de la proximité immédiate du Boulevard Périphérique, de la Gare TGV et du Centre-ville de Nantes.

Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée BBC et certifiée BREEAM niveau "Very Good", pour une livraison prévue au premier trimestre 2014. Cette acquisition, offre une rentabilité de 7,50 % acte en main.

#### 2. Les cessions de l'exercice 2012

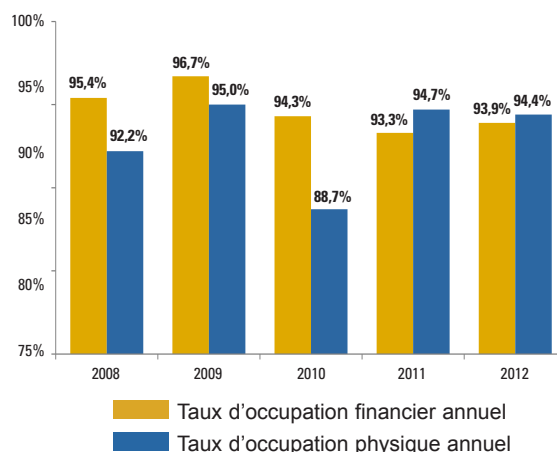
Néant.

### 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 :

##### Taux d'occupation



#### Rappel

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2012, 11 645 786,76 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations (prise d'effet des baux et avenants) concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 5 961 m<sup>2</sup> (2 888 m<sup>2</sup> en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Prise d'effet en m <sup>2</sup>	Année 2012	Année 2011
Libérées	5 513	1 748
Relouées	5 961	2 888

20 dossiers locatifs ont été signés en 2012, portant sur 9 100 m<sup>2</sup> environ, dont la prise d'effet est intervenue : en 2012 pour 16 d'entre eux, en 2013 pour 3 dossiers et rétroactivement pour celui restant. Ces derniers ont concerné :

- la résorption de vacants pour 8 dossiers dont 1 extension ;
- la renégociation avec des locataires pour 8 dossiers ;
- le maintien en place après délivrance du congé pour 2 dossiers ;
- le renouvellement pour 2 baux.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations, renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
Renégociation	112/114 avenue JB Clément 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	769	05/2011	Régularisation de l'avenant de A Prime Group.
Relocation	ZAC Chemin du Chêne 5 rue Pascal Bât 2 69500 BRON	BUR	327	02/2012	Extension de Citi qui loue désormais 708 m <sup>2</sup> .
Relocation	Burospace Bat 19 Plaine de Gisy 91570 BIÈVRES	BUR	1 372	04/2012	Sortie de City Technologie puis entrée d'Altran au titre d'un bail courte durée de 8 mois ½ prenant fin le 31/12/2012.
Relocation	Le Kubik B18/B19 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	1 560	08/2012	Zublin bail courte durée 2 ans.
Relocation	L'Atalante 15 avenue Marcelin Berthelot 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	472	09/2012	315 m <sup>2</sup> Atos Intégration. 157 m <sup>2</sup> Coface Services.
Renégociation	Avenir - Vélizy Valley 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY	BUR	1 345	11/2012	Renégociation au titre d'un nouveau bail avec CNIM.
Relocation	Créteil Sud 57 rue A. Perret / 2 allée des Cerisiers BV13 94042 CRÉTEIL	BUR	827	01/2013	594 m <sup>2</sup> avec Seletech. 233 m <sup>2</sup> avec C3 Consultants Atlantique.
Renégociation	Le Mail - Rond Point du Jour 235 rue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 072	01/2013	Maintien en place de Colas.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 3 102 m<sup>2</sup> (3 550 m<sup>2</sup> en 2011) se répartissant comme suit :

Paris	0 m <sup>2</sup>	soit 0,0%
Île-de-France	1 100 m <sup>2</sup>	soit 35,5%
Région	2 002 m <sup>2</sup>	soit 64,5%

Le stock de locaux vacants en fin d'année représente 0,4 million d'euros de loyer potentiel.

## Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaire
Créteil Sud 57 rue A. Perret / 2 allée des Cerisiers BV13 94042 CRÉTEIL	BUR	1 074	Locaux libérés fin juin. 2 baux signés prenant effet en janvier 2013 et qui portent sur 594 et 233 m <sup>2</sup> .
Les Latitudes Bat A2 et B2 770 av. Alfred Sauvy 34470 PEROLS	BUR	577	Immeuble acquis en août. Contact en cours sur 207 m <sup>2</sup> .
4 allée d'Enghien - Bât 14 54600 VILLIERS-LÈS-NANCY	BUR	470	Immeuble vieillissant dans un secteur en déclin. Arbitrage à l'étude.
L'Atalante 15 av. Marcelin 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	350	315 m <sup>2</sup> (QP) loués en septembre à Atos Intégration.

## Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 3 376 m<sup>2</sup> soit 4,54% de la surface en exploitation (74 398 m<sup>2</sup>).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
Burospace Bat 19 Plaine de Gisy 91570 BIÈVRES	BUR	1 372	31/12/12	Départ d'Altran au 31/12/2012.
ZAC de La Robole 30 rue Paul Langevin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 959	31/01/13	Congé SFR au 31/01/2013.

## 2. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 24 177,03 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 162 472,66 euros. Ainsi, la dotation nette à la provision pour créances douteuses s'élève à la somme 138 295,63 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 327 499,43 euros.

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie sur l'immeuble de Levallois Perret, anciennement détenu en indivision par la SCPI, le juge d'instruction a notifié le 6 août 2012 la clôture de son instruction et transmis le dossier au Procureur pour ses réquisitions.

La SCPI a de son côté déposé une note sollicitant un non-lieu.

### 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, aménagement et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2012
Travaux réalisés	1 582 278,86
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 030 937,09

#### NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

##### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Axe Défense 92400 COURBEVOIE	Travaux de mise en conformité ascenseurs et parking	30 057,70
250 Av. des Gresillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	Travaux mise en conformité ascenseurs	16 546,11
Parc D'Activites Créteil Sud 94042 CRÉTEIL	Toiture réfection complète de l'étanchéité	10 300,00
8/10 Rue Du Renard 75004 PARIS	Travaux mise en conformité et modernisation ascenseurs	9 127,29
Bat 31 Parc Club Du Millenaire 34000 MONTPELLIER	Travaux de sécurisation terrasse par pose de garde-corps	9 002,00

##### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Parc des Barbanniers Bât 18 92230 GENNEVILLIERS	Valorisation du hall et 1 <sup>er</sup> étage espace témoin, peinture, électricité, plafonds	106 107,22
L'Atalante 44800 SAINT-HERBLAIN	Remise en état deux lots 2 <sup>ème</sup> étage, peinture, électricité, faux plafonds	76 866,11
Villers-Lès-Nancy Enghien - Bât 14 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	Remise en état sur un lot RdC, démolition cloisonnement	29 238,00
Za Courtaboeuf 91940 LES ULIS	Création et mise en place contrôle d'accès, remplacement convecteurs	9 947,85

##### Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Parc des Barbanniers Bât 18 92230 GENNEVILLIERS	Restructuration	1 024 301,59
199 rue Championnet 75018 PARIS	Restructuration	43 946,34

### 4. Opération de valorisation

La SCPI n'est engagée dans aucun projet de valorisation.

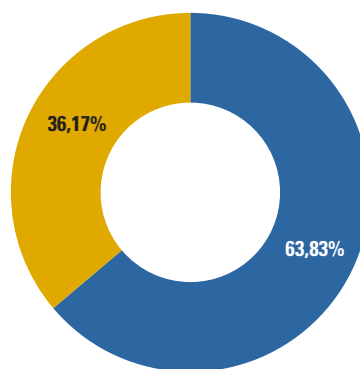
### C. Expertises et répartition du patrimoine

Le marché immobilier locatif et à l'investissement est resté relativement stable en 2012 sur l'ensemble des marchés et notamment en Régions. Ainsi, les valeurs locatives et vénales n'ont pas évoluées sur la majorité des actifs. De même, les taux de rendement sont restés identiques à ceux de 2011, à l'exception de certains actifs pour lesquels ils ont été ajustés à la baisse principalement suite à la sécurisation de leur état locatif.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine progressé de 1,27% par rapport à 2011. Cette évolution de la valeur est principalement due à l'indexation des loyers sur une grande partie des actifs qui a neutralisé l'impact négatif de certaines libérations. La valeur vénale du patrimoine s'élève au 31 décembre 2012 à 181 382 491 euros hors droits incluant les investissements réalisés au cours de l'exercice.

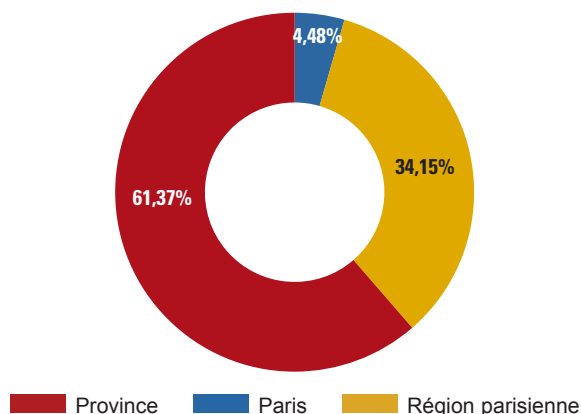
#### Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



■ Bureaux ■ Commerces

Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



■ Province ■ Paris ■ Région parisienne

## Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2012

	Bureaux	Commerces	Total en euros	Total en %
Paris	13 052 840,00	11 973 000,00	<b>25 025 840,00</b>	<b>13,80%</b>
Région Parisienne	77 763 000,00	9 123 990,78	<b>86 886 990,78</b>	<b>47,90%</b>
Province	40 734 660,00	28 735 000,00	<b>69 469 660,00</b>	<b>38,30%</b>
<b>TOTAL €</b>	<b>131 550 500,00</b>	<b>49 831 990,78</b>	<b>181 382 490,78</b>	
Total 2011	107 436 449,25	48 533 000,00	155 969 449,25	
<b>TOTAL %</b>	<b>72,53%</b>	<b>27,47%</b>		<b>100,00%</b>

## V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multimobilier 2, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- Du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- Du respect de l'intérêt des porteurs ;
- De l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

## VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

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	173 468 794,12
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 370 063,83
<b>Valeur comptable</b>	<b>175 838 857,95</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>650,30</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	181 382 490,78
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 401 000,92
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>184 783 491,70</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>683,38</b>
Valeur de réalisation	184 783 491,70
Frais d'acquisition des immeubles	11 245 714,43
Commission de souscription	17 346 709,68
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>213 375 915,81</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>789,13</b>

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

## VII - 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 dans le bulletin d'information daté du 31 janvier 2013.

Il vous appartient donc de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des 7 candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Conformément à l'article R 214-131 du Code monétaire et financier, nous vous communiquons les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature.

### **ACMN Vie**

Détenant 27 500 parts

Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint Cyr - 75017 Paris

Activité : société d'assurances

### **Olivier BLICQ - 64 ans**

Détenant 14 parts

Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur du travail

### **Jean-Luc BRONSART - 58 ans**

Détenant 1 part

Demeurant : 10, avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin les Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : bailleur privé. Retraité de la fonction publique hospitalière

### **Marcel CHASSAGNARD - 64 ans**

Détenant 48 parts

Demeurant : 1, rue Jules Simon - 92100 Boulogne-Billancourt

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur pétrochimie retraité, diplômé en gestion de patrimoine de l'AUREP - Membre sortant

### **Paul CHENEL - 71 ans**

Détenant 20 parts

Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré - 92380 Garches

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant de société retraité - Magistrat consulaire

### **Daniel DALLEST - 73 ans**

Détenant 10 parts

Demeurant : 4 Passage des Fours à Chaux - 75019 Paris

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur SUPELEC à la retraite

### **Philippe Georges DESCHAMPS - 53 ans**

Détenant 23 parts

Demeurant : 541 avenue de l'arc-en-ciel - 73700 Bourg Saint-Maurice Savoie

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine - Membre sortant

### **DVH - OPTIS GESTION SA**

Détenant 1 189 parts

Siège social : 12, Charles Seydoux - 59360 Le Cateau Cambresis

Activité : gestion de patrimoine

### **Bertrand de GELOES - 66 ans**

Détenant 85 parts

Demeurant : 13, rue Jérôme d'Arradon - 56004 Vannes Cedex

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise secteur transport et logistique - Membre sortant

### **François GOUBARD - 62 ans**

Détenant : 70 parts

Demeurant : 129, boulevard Raspail - 75006 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière, direction financière, part time d'entreprises, restructuration et gestion du patrimoine - Membre sortant

### **Jacques LABALETTE - 65 ans**

Détenant 95 parts

Demeurant : 4, rue de Monchy - 62116 Adinfer

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gestionnaire de patrimoine - Membre sortant

### **MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE - MMA VIE**

Détenant 14 397 parts

Siège social : 14, Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans Cedex

Activité : société d'assurances - Membre sortant

### **SCI PERENNITE PIERRE**

Détenant 36 parts

Siège social : 9 boulevard Gouvion saint-Cyr - 75017 Paris

Activité : gestion d'actifs immobiliers - Membre sortant

### **François RINCHEVAL - 47 ans**

Détenant 66 parts

Demeurant : 2, rue Georges Fessard - 28000 Chartres

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine

### **Thierry ROCQ - 52 ans**

Détenant 4 parts

Demeurant : 19 Chemin de la Sapinière - 59700 Marcq-en-Barœul

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise gestion de patrimoine - Membre sortant

### **Franco TELLARINI - 64 ans**

Détenant 571 parts

Demeurant : 45 rue des Vignerons - 94300 Vincennes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité ancien directeur général dans une société industrielle pharmaceutique. Membre du Conseil Stratégique du Groupe Marchesini Italie

### **Damien VANHOUTTE - 63 ans**

Détenant 331 parts

Demeurant : 12, rue Charles Seydoux - 59360 Le Cateau

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur de société de conseil en gestion de patrimoine - Membre sortant

### **Patrice WEISZER - 63 ans**

Détenant 30 parts

Demeurant : 42, rue Louis Ulbach - 92400 Courbevoie

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur d'exploitation financière coopérative - Membre sortant



# 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 <sup>(1)</sup>	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 au 31 décembre <sup>(2)</sup>
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
2011	63 990 220,00	35 103 354,00	209 804	2 313	2 965 012,80	753,00
2012	82 470 475,00	45 625 023,00	270 395	2 800	3 894 214,80	753,00

(1) Diminué des retraits.

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

## 2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	801,00	753,00	753,00	753,00	753,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	42,96	41,52	40,08	40,08	40,08
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>	<i>4,24%</i>			<i>11,65%</i>	
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,36%	5,51%	5,32%	5,32%	5,32%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	6,20	6,24	9,16	5,56	6,47

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
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
2011	2 602	1,59%	1 mois	0	595,49
2012	4 054	1,93%	1 mois	0	1 251,00

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

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	49,77	95,65	50,90	98,28	52,53	96,10	45,47	97,46	49,90	98,32
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,03	3,90	0,80	1,55	1,11	2,03	0,75	1,60	0,75	1,48
Produits divers	0,24	0,46	0,09	0,17	1,02	1,87	0,44	0,94	0,10	0,20
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>52,04</b>	<b>100,00</b>	<b>51,79</b>	<b>100,00</b>	<b>54,66</b>	<b>100,00</b>	<b>46,66</b>	<b>100,00</b>	<b>50,75</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	5,17	9,94	5,11	9,86	5,39	9,85	4,31	9,23	4,57	9,00
Autres frais de gestion*	0,54	1,04	0,53	1,02	0,47	0,87	1,24	2,66	0,48	0,94
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	0,50	0,21	0,41	0,09	0,16	0,26	0,57	0,20	0,39
Charges immobilières non récupérées	2,11	4,05	1,72	3,32	2,75	5,03	3,07	6,59	1,98	3,90
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,08</b>	<b>15,53</b>	<b>7,57</b>	<b>14,61</b>	<b>8,70</b>	<b>15,91</b>	<b>8,88</b>	<b>19,05</b>	<b>7,22</b>	<b>14,23</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	1,15	2,22	1,62	3,14	1,75	3,20	1,57	3,36		
- autres (charges à étaler)	0,37	0,72	0,07	0,14					0,96	1,89
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,23	2,36	0,73	1,40	0,84	1,54	1,11	2,38	0,68	1,33
- dotation nette aux autres provisions**	0,06	0,12	0,09	0,18	0,08	0,13	(0,31)	(0,66)	0,59	1,17
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>2,82</b>	<b>5,42</b>	<b>2,52</b>	<b>4,86</b>	<b>2,67</b>	<b>4,86</b>	<b>2,37</b>	<b>5,07</b>	<b>2,23</b>	<b>4,39</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10,90</b>	<b>20,94</b>	<b>10,09</b>	<b>19,46</b>	<b>11,37</b>	<b>20,77</b>	<b>11,25</b>	<b>24,12</b>	<b>9,45</b>	<b>18,63</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>41,14</b>	<b>79,06</b>	<b>41,70</b>	<b>80,54</b>	<b>43,29</b>	<b>79,23</b>	<b>35,41</b>	<b>75,88</b>	<b>41,30</b>	<b>81,37</b>
Variation du report à nouveau	(1,82)	(3,50)	0,19	0,36	3,23	5,90	(4,68)	(10,03)	1,22	2,40
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	42,96	82,56	41,52	80,17	40,08	73,33	40,08	85,90	40,08	78,97
Revenus distribués après prélèvement libératoire	42,37	81,42	41,28	79,71	39,75	72,72	39,83	85,36	39,84	78,50

\* 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, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

#### 5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	157 425 319,45	45 625 023,00	203 050 342,45
Cessions d'immeubles	6 433 991,67		6 433 991,67
Plus et moins values sur cessions	(2 026 010,70)	(56 578,57)	(2 082 589,27)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(22 272 562,77)	(4 366 651,50)	(26 639 214,27)
Achats d'immeubles	(155 228 113,46)	(24 478 766,63)	(179 706 880,09)
Ecart sur remboursements de parts			
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(15 667 375,81)</b>	<b>16 723 026,30</b>	<b>1 055 650,49</b>

\* 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 2012 :

#### REVENU FONCIER

Revenu brut	13 182 207
Autres charges déductibles	2 954 089
Revenu net	10 228 118
Soit par part pleine jouissance	43,83

#### REVENU FINANCIER

Revenu	153 713
Soit par part pleine jouissance	0,63
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,39

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	9 638 364
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	9 638 364

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	9 638 364
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	9 638 364

\* 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 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente 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		553 661,95						553 661,95 *
Fournisseurs d'immobilisations							5 208 989,56	5 208 989,56 **
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>553 661,95</b>					<b>5 208 989,56</b>	<b>5 762 651,51</b>
<b>Échéances au 31/12/2011</b>								
Fournisseurs			1 136 314,47					1 136 314,47
Fournisseurs d'immobilisations								
<b>TOTAL À PAYER</b>			<b>1 136 314,47</b>					<b>1 136 314,47</b>

\* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

\*\* 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.

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote la mise à jour des statuts de votre société, en ce qui concerne :

- le changement de dénomination sociale de la société de gestion ;
- l'autorisation d'emprunter ;
- et la possibilité, pour la société de gestion, de suspendre et de rétablir la variabilité du capital.

## CHANGEMENT DE DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Anciennement dénommée UFG REAL ESTATE MANAGERS, la société de gestion a pris la dénomination de "LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS".

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir prendre acte de ce changement de dénomination, et de modifier l'article XV "Nomination de la société de gestion" des statuts de votre SCPI.

## AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède, c'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R 214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

## CLAUSE DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Bien que la SCPI ait la faculté, si elle le juge utile, de constituer et de doter un fonds de remboursement destiné à faire face aux demandes de retrait, il nous a néanmoins paru souhaitable de poursuivre nos réflexions sur les moyens pouvant être envisagés afin de favoriser la liquidité des parts. Nous avons ainsi été amenés à porter notre attention sur la possibilité, pour une SCPI à capital variable, de suspendre si nécessaire la variabilité de son capital, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente.

Prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent régler dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait. Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-59-II du Code moné-

taire et financier (c'est à dire, au moins 10% de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un moyen supplémentaire de nature à contribuer à la liquidité. Entre la suspension de la variabilité et la dotation possible du fonds de remboursement, la société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé de conférer, aux termes des statuts à la société de gestion, tous pouvoirs à l'effet de :

- suspendre la variabilité du capital, si elle l'estime nécessaire et après en avoir informé les associés, lorsqu'elle constate que des demandes de retrait sont inscrites sur le registre depuis au moins six mois. Dans un tel cas, la société de gestion est alors tenue de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts ;
- rétablir la variabilité du capital, si elle estime ce rétablissement suffisamment justifié, lorsque le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription (dans les limites de la valeur de reconstitution plus ou moins 10%). Cette même constatation, au cours de huit périodes consécutives de confrontation, emporte obligation pour la société de gestion de rétablir la variabilité du capital, si elle ne l'a pas déjà fait.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre de vente ou d'achat pour tout ou partie de ses parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

La note d'information de votre société fera l'objet d'une actualisation en conséquence.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

**La société de gestion.**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2012.

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

Reflétant l'intérêt porté à notre SCPI, le flux de souscriptions enregistré a concerné un total de 64 645 parts (49 230 parts en 2011), dont 4 054 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait et 60 591 parts qui ont augmenté le capital.

Le capital effectif a ainsi été porté de 63 990 220,00 euros au 31 décembre 2011 à 82 470 475 euros au 31 décembre 2012.

## 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 ainsi été amenés à prendre connaissance et à discuter des acquisitions de l'exercice, au nombre de cinq, dont 3 portant sur la quote-part de la SCPI Multimobilier 1 dans des actifs détenus en indivision à Paris, rue Championnet, à Boulogne-Billancourt, Zac du point du jour et à Metz, Metz 2000.

L'ensemble de ces cinq acquisitions, toutes à revenus immédiats, représentent un montant total de 24 253 853 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 7,29%.

Au niveau de sa situation locative, les efforts pour favoriser la commercialisation ont permis de ramener le stock de locaux vacants, entre le début et la fin de l'exercice, de 3 549 m<sup>2</sup> à 3 102 m<sup>2</sup>, conduisant à constater un taux d'occupation financier du patrimoine de 93,90% contre 93,30% en 2011.

## 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 2012 à 181 382 490,78 euros, enregistré, à périmètre identique, une augmentation de 1,27%.

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

En raison de l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2011, le montant des loyers quittancés s'élève à 11 645 786,76 euros, enregistrant une progression de 49,74% par rapport à l'exercice précédent (7 777 267,94 euros). Compte tenu, par ailleurs, d'une augmentation des produits financiers, les comptes de l'exercice se soldent par un résultat de 9 638 363,51 euros, soit un résultat ramené à une part de 41,30 euros contre 35,41 euros en 2011. Le montant du dividende versé est demeuré inchangé et fixé à 40,08 euros.

Pour 2013, les prévisions effectuées reflètent la poursuite de la progression du résultat, qui est estimé à 42,76 euros par part. La distribution devrait néanmoins rester fixée à 40,08 euros permettant ainsi de conforter le report à nouveau.

## 5. CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, éventuellement 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. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La modification proposée des statuts, par suite du changement de dénomination sociale de la société de gestion, est une formalité qui s'impose à notre société. Quant aux autres propositions, celles-ci nous semblent bien s'inscrire dans l'intérêt de notre SCPI et de ses porteurs de parts. Leur objectif est, principalement, de favoriser, soit la politique d'investissement (fixation de la limite pour l'autorisation d'emprunter, d'assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme), soit la gestion de la liquidité des parts (suspension et rétablissement de la variabilité du capital). Dans ces conditions, votre conseil vous invite à voter en faveur de ces modifications statutaires présentées.

## 7. DIRECTIVE AIFM

Nous avons pris connaissance des textes européens (Alternative Investment Fund Managers - AIFM) soumis aux instances réglementaires françaises ; votre conseil s'est interrogé sur les éventuelles conséquences qui pourraient en résulter dans la gestion de votre SCPI.

## 8. PROJETS DE RESOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 5 mars 2013 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 2012 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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.**



# TEXTE DES 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 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 9 638 363,51 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française 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 9 638 363,51 euros qui, augmenté du report à nouveau de 1 225 832,61 euros, 951 355,38 euros de l'exercice précédent et 274 477,23 euros résultant des nouvelles souscriptions, correspond à un bénéfice distribuable de 10 864 196,12 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 9 353 877,08 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 510 319,04 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 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 175 838 857,95 euros, soit 650,30 euros par part ;
- valeur de réalisation : 184 783 491,70 euros, soit 683,38 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 213 375 915,81 euros, soit 789,13 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée 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 à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## SIXIÈME 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 2013.

## SEPTIÈME 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 et 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 ;
- verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, des mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance ;
- nomme en qualité de membres pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015 :

-  
-  
-

(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

## 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.



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris acte du changement de dénomination sociale de la société de gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article XV des statuts Nomination de la société de gestion :

*"La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007".*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

### **Ancienne rédaction**

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

### **Nouvelle rédaction**

*Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.*

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.*

*Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et, en conséquence, de modifier comme suit les statuts :

- 1) Introduction à la fin de l'article VIII, qui devient Variabilité du capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital, des deux nouveaux paragraphes suivants :

### **Suspension de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

2) Modification du premier alinéa du paragraphe 1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente de l'article Article XIV : Transmission des parts - Nantissement :

#### **Ancienne rédaction**

#### **Article XIV : Transmission des parts - Nantissement**

##### **1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

#### **Nouvelle rédaction**

#### **Article XIV : Transmission des parts - Nantissement**

*Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.*

#### **QUATRIÈME 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.

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012**

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>173 468 794,12</b>	<b>181 382 490,78</b>	<b>149 008 282,83</b>	<b>155 969 449,25</b>
Terrains et constructions	166 102 026,42	174 557 490,78	148 386 471,17	155 969 449,25
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	6 886 660,00	6 825 000,00		
Autres immobilisations locatives	480 107,70		621 811,66	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(1 030 937,09)</b>		<b>(988 531,88)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 030 937,09)		(988 531,88)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>172 437 857,03</b>	<b>181 382 490,78</b>	<b>148 019 750,95</b>	<b>155 969 449,25</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>40 326,81</b>	<b>40 326,81</b>	<b>41 172,34</b>	<b>41 172,34</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	40 326,81	40 326,81	41 172,34	41 172,34
<b>Créances</b>	<b>3 418 536,73</b>	<b>3 418 536,73</b>	<b>1 619 497,73</b>	<b>1 619 497,73</b>
Locataires et comptes rattachés	782 514,86	782 514,86	637 423,02	637 423,02
Provisions pour dépréciation des créances	(327 499,43)	(327 499,43)	(189 203,80)	(189 203,80)
Créances fiscales et sociales	1 507 462,99	1 507 462,99	671 763,23	671 763,23
Fournisseurs et comptes rattachés	280 817,87	280 817,87	206 708,80	206 708,80
Autres créances	1 175 240,44	1 175 240,44	292 806,48	292 806,48
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>12 903 720,42</b>	<b>12 903 720,42</b>		
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 903 720,42	12 903 720,42		
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(12 961 583,04)</b>	<b>(12 961 583,04)</b>	<b>(15 603 924,31)</b>	<b>(15 603 924,31)</b>
Dettes financières	(2 015 794,10)	(2 015 794,10)	(11 548 253,17)	(11 548 253,17)
Dettes d'exploitation	(2 637 872,97)	(2 637 872,97)	(2 234 553,00)	(2 234 553,00)
Dettes diverses	(8 307 915,97)	(8 307 915,97)	(1 821 118,14)	(1 821 118,14)
<b>TOTAL II</b>	<b>3 401 000,92</b>	<b>3 401 000,92</b>	<b>(13 943 254,24)</b>	<b>(13 943 254,24)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance			1 604,65	1 604,65
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>			<b>1 604,65</b>	<b>1 604,65</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>175 838 857,95</b>		<b>134 078 101,36</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>184 783 491,70</b>		<b>142 027 799,66</b>

\*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-78 et R214-122 du Code monétaire et financier.

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>63 990 220,00</b>		<b>18 480 255,00</b>	<b>82 470 475,00</b>
Capital souscrit	63 990 220,00		18 480 255,00	82 470 475,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>71 162 536,68</b>		<b>22 778 116,50</b>	<b>93 940 653,18</b>
Prime d'émission	93 435 099,45		27 144 768,00	120 579 867,45
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(22 272 562,77)		(4 366 651,50)	(26 639 214,27)
Ecart sur remboursements de parts				
<b>Primes de fusion</b>				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>	<b>(2 026 010,70)</b>		<b>(56 578,57)</b>	<b>(2 082 589,27)</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 751 201,61</b>	<b>(799 846,23)</b>	<b>274 477,23</b>	<b>1 225 832,61</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(799 846,23)</b>	<b>799 846,23</b>	<b>284 486,43</b>	<b>284 486,43</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	6 055 567,23	(6 055 567,23)	9 638 363,51	9 638 363,51
Acomptes sur distribution	(6 837 497,23)	6 837 497,23	(9 329 963,17)	(9 329 963,17)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(17 916,23)	17 916,23	(23 913,91)	(23 913,91)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>134 078 101,36</b>	<b>0,00</b>	<b>41 760 756,59</b>	<b>175 838 857,95</b>

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

<b>CHARGES</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 030 667,66</b>	<b>2 703 745,88</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 423 726,21	1 815 373,95
Charges d'entretien du patrimoine locatif	45 626,56	45 125,60
Grosses réparations et travaux exceptionnels	115 650,04	222 459,21
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>445 664,85</b>	<b>620 787,12</b>
Charges locatives non récupérables	86 879,87	103 664,34
Charges locatives sur locaux vacants	176 845,11	298 024,84
Autres charges immobilières non récupérables	181 939,87	219 097,94
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 053 665,61</b>	<b>7 335 853,47</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>4 785 109,22</b>	<b>4 280 792,65</b>
Rémunération de la société de gestion	1 066 346,37	736 925,18
Honoraires	39 826,53	47 903,39
Autres services extérieurs	39 644,22	25 413,63
Impôts, taxes et versements assimilés	16 478,93	13 517,26
Autres charges	3 622 813,17	3 457 033,19
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>948 028,48</b>	<b>2 806 873,55</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>320 527,91</b>	<b>248 187,27</b>
Provisions pour créances douteuses	162 472,66	57 946,69
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	158 055,25	190 240,58
Provisions pour risques et charges		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>19 265,41</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 589,49</b>	<b>352,64</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 106 188,17</b>	<b>10 039 951,99</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>9 638 363,51</b>	<b>6 055 567,23</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 744 551,68</b>	<b>16 095 519,22</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>15 090 140,03</b>	<b>9 630 245,62</b>
Produits de l'activité immobilière	15 069 512,97	9 592 641,89
Loyers	11 645 786,76	7 777 267,94
Charges facturées	3 423 726,21	1 815 373,95
Produits des activités annexes	20 627,06	37 603,73
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 476 214,30</b>	<b>6 300 067,90</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	723 866,40	2 538 978,94
Reprises de provisions d'exploitation	139 827,07	334 150,48
Provisions pour créances douteuses	24 177,03	111 691,27
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	115 650,04	222 459,21
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	3 612 520,83	3 426 938,48
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>175 525,47</b>	<b>127 537,63</b>
Produits financiers	175 525,47	127 537,63
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 671,88</b>	<b>37 668,07</b>
Produits exceptionnels	2 671,88	37 668,07
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 744 551,68</b>	<b>16 095 519,22</b>

## Introduction

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 Placements Immobiliers (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.

## 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 à compter du 1<sup>er</sup> 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

À compter du 1<sup>er</sup> 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 2012, 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 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, 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 à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

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<sup>er</sup> 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 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 030 937,09 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 dépréciation des créances

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

Au cours de l'année 2012, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 64 645 parts, 60 591 parts ont été portées en augmentation de capital, 4 054 parts ont compensé des retraits.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	127 415 531,53	124 725 500,00	109 841 680,24	107 436 449,25
Commerces	39 166 602,59	49 831 990,78	39 166 602,59	48 533 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>166 582 134,12</b>	<b>174 557 490,78</b>	<b>149 008 282,83</b>	<b>155 969 449,25</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	6 886 660,00	6 825 000,00		
Commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>6 886 660,00</b>	<b>6 825 000,00</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>173 468 794,12</b>	<b>181 382 490,78</b>	<b>149 008 282,83</b>	<b>155 969 449,25</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011</b>	<b>148 386 471,17</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>16 643 430,00</b>
PEROLS - Les Latitudes Batiments : A2 Et B2	10 413 000,00
PARIS - 199 rue Championnet	3 842 680,00
BOULOGNE-BILLAN COURT - 235 rue du Jour se Lève	1 623 250,00
METZ - World Trade Center - Tour A	764 500,00
<b>Cessions</b>	
<b>Travaux de restructuration</b>	<b>1 068 247,93</b>
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers - Bât 18	1 024 301,59
PARIS - 199 rue Championnet	43 946,34
<b>Acquisitions de climatisations</b>	<b>3 877,32</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>	<b>56 578,57</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>	<b>(56 578,57)</b>
<b>Autres variations</b>	
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012</b>	<b>166 102 026,42</b>

#### AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011</b>	<b>2 198 514,45</b>
Nouveaux agencements	223 613,29
Agencements, Aménagements et Installations en cours	68 685,15
Cessions d'agencements de l'exercice	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(209 840,32)
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>	<b>2 280 972,57</b>

#### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2011</b>	<b>(1 576 702,79)</b>
Dotations de l'exercice	(224 162,08)
Reprises de l'exercice	
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012</b>	<b>(1 800 864,87)</b>
<b>Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>	<b>480 107,70</b>

#### IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2011</b>	<b>6 886 660,00</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>	<b>6 886 660,00</b>
Nantes - 3/5/7/9 Mail Pablo Picasso	6 886 660,00
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012</b>	<b>6 886 660,00</b>

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2011</b>	<b>41 172,34</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(845,53)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2012</b>	<b>40 326,81</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotation 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 576 702,79		224 162,08	1 800 864,87

\* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements 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 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotation 2012	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations		723 866,40		(723 866,40)	
<b>TOTAL</b>		<b>723 866,40</b>		<b>(723 866,40)</b>	

## RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Dotation 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	988 531,88	158 055,25	115 650,04	1 030 937,09
Pour créances douteuses	189 203,80	162 472,66	24 177,03	327 499,43
<b>TOTAL</b>	<b>1 177 735,68</b>	<b>320 527,91</b>	<b>139 827,07</b>	<b>1 358 436,52</b>

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	6 055 567,23
Report à nouveau 2011	1 751 201,61
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>7 806 768,84</b>
Distribution 2011	6 855 413,46
Reconstitution du report à nouveau*	274 477,23
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 225 832,61</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>Charges à payer</b>	
Fournisseurs factures non parvenues	259 681,47
Locataires et comptes rattachés	72 454,45
Autres dettes d'exploitation	367 281,05
Intérêts courus à payer	
<b>TOTAL</b>	<b>699 416,97</b>
<b>Produits à recevoir</b>	
Locataires factures à établir	51 901,65
Autres créances d'exploitation	459 092,14
Intérêts courus à recevoir	14 542,82
<b>TOTAL</b>	<b>525 536,61</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	246 241,39
Locataires : factures à établir	51 901,65
Locataires : créances douteuses	484 371,82
<b>TOTAL</b>	<b>782 514,86</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes locataires	2 577,72
Rompus	11,77
<b>TOTAL</b>	<b>2 589,49</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	111,47
Soldes sur locataires partis	2 555,98
Diverses régularisations de comptes	4,43
<b>TOTAL</b>	<b>2 671,88</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	1 466 052,39
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	51 976,80

## ■ PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
<b>Promesses d'acquisition</b>			
Zac Belle Fontaine - Pré Aux Dames - 57155 MARLY	VEFA	16/11/12	5 473 000,00
<b>Promesses de vente</b>			<b>Néant</b>
<b>Opérations de valorisation</b>			<b>Néant</b>

## ■ 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	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
13100 AIX-EN-PROVENCE Avenue de la Lauzière	20/06/94	100,00%	1 012,27	1 091 534,96		1 091 534,96	1 091 534,96
13100 AIX-EN-PROVENCE Zac de la Robole	10/06/93	100,00%	1 958,59	2 241 457,90		2 241 457,90	2 241 457,90
33600 PESSAC 26 Ter avenue Léonard de Vinci	17/12/07	100,00%	1 180,32	2 072 390,00		2 072 390,00	2 072 390,00
33700 MERIGNAC Avenue de Pythagore	09/02/05	100,00%	851,28	1 115 802,00		1 115 802,00	1 115 802,00
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millenaire	20/06/94	100,00%	695,04	873 075,52	112,30	873 187,82	874 614,26
34470 PEROLS Les Latitudes - Bât. A2-C2	03/08/12	100,00%	5 472,16	10 413 000,00		10 413 000,00	
44000 NANTES Zac de la Chanterie	18/03/08	100,00%	1 198,01	2 066 141,00	56 248,32	2 122 389,32	2 150 547,31
44800 SAINT-HERBLAIN L'Atalante - Avenue M. Berthelot	19/07/01	50,00%	1 892,64	2 241 000,55	77 430,37	2 318 430,92	2 336 618,72
54600 VILLERS-LES-NANCY 4 allée Enghien	20/06/94	100,00%	1 016,02	1 056 624,14	25 933,36	1 082 557,50	1 088 895,90
54600 VILLERS-LES-NANCY 18 allée la Forêt de la Reine	12/10/93	100,00%	997,86	1 057 843,73	42 740,72	1 100 584,45	1 111 881,48
57070 METZ World Trade Center - Tour A	28/10/93	100,00%	1 180,00	1 457 205,47	64 786,16	1 521 991,63	758 522,32
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/08	24,00%	224,47	430 840,57		430 840,57	430 840,57
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/08	24,00%	785,76	1 516 402,31	8 656,15	1 525 058,46	1 528 931,60
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/08	24,00%	351,60	582 021,12	11 639,96	593 661,08	597 896,96
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/07	5,00%	840,61	3 338 825,00	102,16	3 338 927,16	3 339 060,02
69500 BRON 5 rue Pascal - Bat. 2	04/07/95	100,00%	773,00	873 045,03		873 045,03	873 045,03
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/08	7,50%	562,97	3 177 975,00		3 177 975,00	3 177 975,00
75014 PARIS Heron Building	01/07/99	100,00%	54,25	186 597,60		186 597,60	186 597,60
75014 PARIS 66 avenue du Maine	15/12/93	25,00%	335,00	1 372 041,16	10 234,74	1 382 275,90	1 382 275,90
75018 PARIS 199 rue Championnet	22/11/94	67,00%	1 547,70	7 566 994,25	645 111,95	8 212 106,20	4 325 479,86
76130 MONT ST AIGNAN 14 rue Sakharov	30/09/93	100,00%	1 620,00	2 107 881,17	27 619,60	2 135 500,77	2 144 927,57
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/04/95	67,00%	1 345,29	3 214 678,71		3 214 678,71	3 214 678,71
78284 GUYANCOURT CEDEX Boulevard des Chênes	21/10/94	100,00%	868,00	1 784 720,64	38,52	1 784 759,16	1 785 229,16
91570 BIEVRES Plaine de Gisy - Bât. 19	09/08/95	100,00%	1 371,66	1 862 926,99	159 269,81	2 022 196,80	2 024 432,61
91940 LES ULIS Bat Kilimandjaro / Mac Kinley	20/05/94	33,00%	1 187,96	1 911 710,68	28 311,05	1 940 021,73	1 942 716,10

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Bureaux (Suite)</b>							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 235 avenue du Jour se Lève	16/12/94	100,00%	1 067,00	5 916 999,29		5 916 999,29	5 916 999,29
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 235 Rue du Jour se Lève	04/11/94	100,00%	1 072,00	5 920 821,22		5 920 821,22	4 297 571,22
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 114 avenue Jean-Baptiste Clément	28/09/94	100,00%	769,00	2 428 817,74	69 989,98	2 498 807,72	2 498 807,72
92120 MONTROUGE 16/20 rue Barbès	18/10/11	7,00%	1 091,93	6 650 000,00		6 650 000,00	6 650 000,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 2 rue Maurice Mallet	22/12/11	28,00%	1 261,51	7 327 600,00		7 327 600,00	7 327 600,00
92230 GENNEVILLIERS Bâtiment B18 / B19	30/09/93	40,00%	1 560,00	3 892 844,10	1 453 926,08	5 346 770,18	4 346 341,63
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/05	10,00%	848,68	3 806 100,00	118 030,62	3 924 130,62	3 949 621,72
92600 ASNIERES-SUR-SEINE 250 avenue des Grésillons	23/02/95	50,00%	1 851,78	1 847 453,42	926,61	1 848 380,03	1 851 229,93
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/07	2,50%	442,90	3 300 000,00		3 300 000,00	3 300 000,00
92800 PUTEAUX 172 avenue de La République	27/09/11	30,00%	1 578,99	7 135 758,16		7 135 758,16	7 135 758,16
93200 SAINT DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/10	5,00%	1 216,20	6 000 000,00		6 000 000,00	6 000 000,00
93400 SAINT-OUEN 108 avenue Gabriel Péri	31/08/95	100,00%	1 211,00	2 341 763,71	371 276,87	2 713 040,58	2 770 843,82
94042 CRETEIL 57 rue Auguste Perret	30/09/93	100,00%	1 074,38	1 679 073,48	135 512,93	1 814 586,41	1 752 888,56
94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent	15/06/10	25,00%	2 136,22	10 247 666,65		10 247 666,65	10 247 666,65
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>46 504,04</b>	<b>124 107 633,27</b>	<b>3 307 898,26</b>	<b>127 415 531,53</b>	<b>109 841 680,24</b>

### Commerces

03630 DESERTINES 31 rue de la République	27/12/11	100,00%	2 792,00	2 920 831,95		2 920 831,95	2 920 831,95
06210 MANDELIEU LA NAPOULE Avenue H. Boucher	23/11/05	100,00%	590,10	1 202 000,00		1 202 000,00	1 202 000,00
06400 CANNES Rue d'Antibes	24/06/94	100,00%	340,00	1 527 228,16		1 527 228,16	1 527 228,16
08110 BLAGNY Blagny - RN 43	27/12/11	100,00%	3 080,00	3 527 919,96		3 527 919,96	3 527 919,96
18200 ST AMAND MONTROND 93 avenue du Général De Gaulle	27/12/11	100,00%	5 561,00	6 257 481,95		6 257 481,95	6 257 481,95
58200 COSNE COURS-SUR-LOIRE RN7 - Cosne Sud	27/12/11	100,00%	6 258,00	5 207 424,85		5 207 424,85	5 207 424,85
60390 AUNEUIL Rue des Aulnes	27/12/11	100,00%	3 154,00	3 236 333,93		3 236 333,93	3 236 333,93
75006 PARIS 61 rue de Rennes	26/12/96	100,00%	254,80	1 625 563,87		1 625 563,87	1 625 563,87
75007 PARIS 41 rue de Lille	13/11/00	100,00%	365,50	2 084 864,63		2 084 864,63	2 084 864,63
75008 PARIS 2 rue des Saussaies	23/12/93	100,00%	332,61	1 613 672,85		1 613 672,85	1 613 672,85
77176 SAVIGNY LE TEMPLE 20 rue Marceline Leloup	26/07/07	100,00%	53,85	150 843,00		150 843,00	150 843,00
79200 PARTHENAY 59 boulevard de La Mielleraye	26/07/07	100,00%	783,40	1 298 707,00		1 298 707,00	1 298 707,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Commerces (Suite)</b>							
91100 VILLABE Zac des Brateaux	02/03/10	14,00%	2 304,09	3 610 065,62		3 610 065,62	3 610 065,62
91100 VILLABE Zac des Brateaux	02/03/10	14,00%	1 116,40	1 134 575,82		1 134 575,82	1 134 575,82
92000 ASNIERES SUR SEINE 20 Grand Rue Charles de Gaulle	26/07/07	100,00%	208,05	521 698,00		521 698,00	521 698,00
92120 MONTROUGE 14 boulevard Charles de Gaulle	26/07/07	100,00%	195,17	533 669,00		533 669,00	533 669,00
92400 COURBEVOIE 69 avenue Marceau	26/07/07	100,00%	270,00	1 174 895,00		1 174 895,00	1 174 895,00
94410 SAINT MAURICE 60 avenue Maréchal de Lattre	26/07/07	100,00%	235,35	1 538 827,00		1 538 827,00	1 538 827,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>27 894,32</b>	<b>39 166 602,59</b>		<b>39 166 602,59</b>	<b>39 166 602,59</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>							
44000 NANTES Nouvelle Vague	05/10/12	30,00%	2 719,50	6 886 660,00		6 886 660,00	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>			<b>2 719,50</b>	<b>6 886 660,00</b>		<b>6 886 660,00</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>77 117,86</b>	<b>170 160 895,86</b>	<b>3 307 898,26</b>	<b>173 468 794,12</b>	<b>149 008 282,83</b>

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. 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.214-37 du Code monétaire et financier.

# **R**APPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIMMOBILIER 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 avons 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 24 avril 2013**

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 avisé 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'attachait 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 vous informons qu'il nous a été donné avis de la convention suivante vous informons qu'il nous a été donné avis de la convention suivante intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

### Avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009 conclu avec la société de gestion La Française Real Estate Managers

Votre SCPI, par avenant du 19 juillet 2012 au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009, confié à la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, la réalisation de missions complémentaires et la modification de missions existantes, portant sur :

- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

L'avenant est conclu avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. La traduction chiffrée est présentée dans le tableau page suivante.

#### Entité concernée :

- LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10% de NEXITY PM.

## 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 LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 2 novembre 2006, modifiée

par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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<sup>er</sup> janvier 2010, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY 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/m<sup>2</sup> pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée 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 refacturés 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 refacturés 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 refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> 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 2012 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
<b>Redditions de charges</b>	Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> 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.	-	36 672,54
<b>Travaux</b>	Au maximum à 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé. Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : Forfait annuel de 2 200€ HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100€ HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage. Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble. Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	10 400,42
<b>Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives</b>	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble. Réglementation sur l'amiante : 200 € HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
<b>Commercialisation des locaux vacants</b>	Honoraires au plus égaux à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-	-
<b>Prestations de rédaction d'actes</b>	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.	6 679,00	3 882,50
<b>Arbitrage, Réinvestissement et surinvestissement</b>	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25 % HT facturés à la cession ; - 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; - 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	341 000,00	-
<b>Commercialisation des locaux</b>	Honoraires fixés à : - 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.	27 396,70	2 187,70
<b>Fiscalité</b>	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.	204,00	-
<b>Investissement</b>	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

#### Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, 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 LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

#### Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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 2012 s'élève à :  
1 066 346,37 euros HT.

- 2) Un montant de 8% HT, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de 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.

AucunLe montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à :  
3 894 214,80 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

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



B1 0142 - © Photo : Fotolia - DR