



Documentation légale 2007

# Multicommerce

Note d'information visée par l'AMF .....	p. 3
Statuts .....	p. 16
Rapport annuel (exercice 2006).....	p. 26

La note d'information de la société Multicommerce a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, le visa SCPI n° 05-11 en date du 8 mars 2005.  
UFG REM - Société de gestion de portefeuille - a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, l'agrément n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

# Sommaire

## Multicommerce / SCPI de rendement à capital variable

### Actualisation de la note d'information

Préambule	4
1. Changement du prix de la part	4
2. Justification du nouveau prix	4
3. Mise à jour de la note d'information	4

### Note d'information

<b>Introduction</b>	6
1. Renseignements sur les fondateurs	6
2. Politique d'investissement de la SCPI	6
3. Capital	6
4. Responsabilité des associés	7

#### I - Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription	7
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	7
3. Parts sociales	7
4. Nombre minimum de parts à souscrire	7
5. Lieu de souscription et de versement	7
6. Jouissance des parts	7
7. Conditions de souscription	7
Prix	8
Rentabilité	8

#### II - Modalités de sortie

1. Retraits des associés	8
Principe, modalités et effets du retrait	8
Prix de retrait depuis le 10 juillet 2003	8
Blocage des retraits	9
2. Dispositions générales relatives aux cessions	9
Registre des transferts	9
Effet de la cession	9
Droits d'enregistrement	9
Délai de versement des fonds	9
3. Registre des ordres de vente et d'achat	9
Périodicité des prix d'exécution	10
Mode de transmission des ordres	10
Couverture des ordres	11
Revente des parts	11

<b>III - Frais</b>	11
--------------------	----

#### IV - Fonctionnement de la société

1. Régime des Assemblées générales	11
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	12
3. Provision pour grosses réparations	12
4. Conventions particulières	12
5. Régime fiscal	12
6. Modalités d'information	13
Rapport annuel	13
Bulletin d'information	13
7. Modalités du démarchage et de la publicité	14

#### V - Administration, contrôle, information de la société

1. La société	14
2. Administration : Société de gestion nommée	14
3. Conseil de surveillance	14
4. Commissaires aux comptes	15
5. Expert immobilier	15
6. Information	15
7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	15

## Statuts

#### I - Forme - Objet - Dénomination Siège - Durée

	17
--	----

#### II - Capital social - Parts

	17
--	----

#### III - Administration de la société

	19
--	----

#### IV - Contrôle de la société

	21
--	----

#### V - Assemblées générales

	22
--	----

#### VI - Dispositions comptables

	24
--	----

#### VII - Dissolution - Liquidation - Partage

	25
--	----

#### VIII - Dispositions finales

	25
--	----

## Rapport annuel

	26
--	----



# Note d'information

---

Multicommerce / SCPI de rendement à capital variable

# Actualisation de la note d'information

ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 05-11 en date du 8 mars 2005

**Août 2007**

## PREAMBULE

Créé par l'ordonnance du 13 octobre 2005, l'OPCI, Organisme de Placement Collectif Immobilier, deviendra effectif après la publication au journal officiel d'un arrêté portant homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

## Cadre Juridique

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCI peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI), soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

## Composition de l'actif

Son actif devra être composé d'au moins de 60 % d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10 % au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

## Régime fiscal

Les revenus qui seront distribués relèveront de deux régimes fiscaux, du régime des revenus fonciers pour le FPI et de celui des capitaux mobiliers pour la SPPICAV, ce qui devrait permettre à chaque souscripteur de choisir la forme la mieux adaptée à sa situation.

## Transformation des SCPI en OPCI

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers pour tenir l'Assemblée Générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCI. Dans l'hypothèse où les associés de la SCPI opteraient pour la transformation, cette opération se réaliserait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.

## 1. Changement du prix de la part

### PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART DEPUIS LE 30 DÉCEMBRE 2006

Le prix de la part a été porté à compter du 30 décembre 2006 de 565,00 € à 610,00 € se décomposant comme suit :

Nominal	457,00 €
Prime d'émission	153,00 €
Prix de souscription	610,00 €

### PRIX DE RETRAIT D'UNE PART DEPUIS LE 30 DÉCEMBRE 2006

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 555,10 € par part, soit :

Prix de souscription	610,00 €
Commission de souscription de 7,50 % HT	-54,90 €
Prix de retrait	555,10 €

## 2. Justification du nouveau prix

Ce nouveau prix a été fixé par référence à la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2006, et demeure compris dans les limites de plus ou moins 10 % de cette valeur, qui s'est établie à 631,57 € pour une part. La valeur de reconstitution a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI réunie le 14 juin 2007.

## 3. Mise à jour de la note d'information Capital

### 3.4.2 Capital social effectif

Au 31 décembre 2006, le capital effectif de la société est de cent millions cinq cent trente cinq mille huit cent quatre vingt sept euros (100 535 887,00 €) divisé en 219 991 parts d'une valeur nominale de quatre cent cinquante-sept euros (457,00 €).

## II. Modalités de sortie

### 2.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 de 5 % du montant de la transaction.

## IV. Fonctionnement de la société

### 5.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est supprimé et, en contrepartie, certains frais qui étaient jusque là couverts par cet abattement, sont pris en compte pour leur montant réel. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration.

## V. Administration, contrôle, information de la société

### 1. La société

#### Forme :

Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce et les articles L 214-50 et suivants, R 214-116 et suivants et L 214-119 du Code monétaire et financier et tous textes subséquents.

**Capital effectif :** 100 862 642 € au 30 juin 2007.

### 2. Administration : société de gestion nommée

UFG IMMOBILIER a pris, à compter du 1er juillet 2006, la nouvelle dénomination de UFG Real Estate Managers, en abrégé UFG REM.

Capital : il s'élève à 1 196 160,00 € réparti comme suit :

Groupe UFG SA	1 008 752,00 €
Compagnie Financière du Crédit Mutuel	118 496,00 €
CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest, CFCM du Centre, CFCM Anjou, Caisse Centrale du Crédit Mutuel	49 344,00 €
CFCM Nord Europe, la Pérennité, SCI Pérennité Pierre	112,00 €
Diverses personnes physiques	19 456,00 €

#### Direction :

- Président Directeur Général : Xavier LEPINE, nommé en remplacement d'André CAMO,
- Directeurs Généraux Délégués : Jean-Marc COLY et Marc BERTRAND.

#### Administrateurs :

Eric CHARPENTIER

Jacques FAVILLIER

Xavier LEPINE

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

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

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel du Centre,  
représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel,  
représentée par Humbert de FRESNOYE

Crédit Mutuel Nord Europe France,  
représenté par François TURPIN

Groupe UFG, Représenté par Nicolas SALMON

**Agrément délivré par l'AMF** en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

### 3. Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé des membres suivants, nommés pour six ans, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale qui se tiendra en :

2008 : - Jean-Louis ABATUT, Professeur d'université émérite,  
- Régine PRATS, Consultante indépendante,  
- Jean-Pierre TROCHON, Expert immobilier.

2012 : - Paul CHENEL, Dirigeant de société retraité, Président du Conseil de surveillance,  
- Guy PIERRAT, Administrateur judiciaire,  
- Bernard RETAT, Vice président du Groupe Thalès

2013 : - Daniel DALLEST, Ingénieur retraité,  
- Alain RAMET, Dirigeant de société retraité,  
- Edouard de VILLENAUT, Conseil en gestion de patrimoine.

### 4. Commissaires aux comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux comptes pour une durée de six par l'assemblée générale du 14 juin 2007 :

- en tant que Commissaires aux comptes titulaire, la société Deloitte et Associés, 185, avenue du Général de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine,
- en tant que Commissaires aux comptes suppléant, la société B.E.A.S., 7/9 villa Houssay - 92200 Neuilly sur Seine.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

### 5. Expert immobilier

La société Foncier Expertise, 4, quai de Bercy - 94 224 Charenton Cedex, a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2006 pour une durée de quatre ans.

### 7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La Société UFG Real Estate Managers (UFG REM) représentée par Xavier LEPINE - 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS 01.44.56.10.00.

# Note d'information

## Introduction

### 1. Renseignements sur les fondateurs

La SCPI Multicommerce (anciennement dénommée Club Invest) a été créée le 27 octobre 1988 sous l'impulsion de professionnels de la FNAIM avec l'appui de cette organisation professionnelle et à l'initiative de Madame Lucie Artis, Président-Directeur Général de la Société de gestion Profimmo, démissionnaire.

Le 29 avril 1999, la société Corime, alors dénommée ImmoFrance, a repris la gestion de la SCPI Multicommerce, tout en conservant le parrainage de la FNAIM.

La société Corime, qui était détenue par le Groupe Pelloux, a intégré en juin 2001 le Groupe UFG, filiale du Crédit Mutuel Nord Europe qui gère diverses SCPI à vocations multiples et a fait l'objet d'une fusion-absorption, à effet rétroactif du 1<sup>er</sup> janvier 2002, par la société UFG Immobilier (anciennement dénommée Selectigest).

Venant aux droits de Corime, par suite de cette fusion-absorption, UFG Immobilier est désormais la Société de gestion de la SCPI Multicommerce.

### 2. Politique d'investissement de la SCPI

Multicommerce a pour vocation d'investir principalement en locaux commerciaux : murs de boutiques, surfaces de vente ainsi que, accessoirement, en immeubles de bureaux et locaux d'activités. Ces investissements se situent en France mais il n'est pas exclu, en fonction de l'évolution de la réglementation européenne, qu'ils puissent ultérieurement s'étendre à d'autres pays de l'Union Européenne.

L'objectif est de produire des revenus stables mais sans sacrifier ni la qualité de construction ni la bonne situation des immeubles, ce qui implique une grande sélectivité.

Le patrimoine de Multicommerce représentait au 31 décembre 2003 une surface totale, hors parkings, de 25 258 m<sup>2</sup> de locaux d'une valeur vénale de 22 574 300 euros répartie ainsi qu'il suit :

#### RÉPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS AU 31 DECEMBRE 2003 (en valeur vénale)

Commerces	84,97 %
Bureaux	12,44 %
Locaux d'activités	2,59 %

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DECEMBRE 2003 (en valeur vénale)

Paris	11,20 %
Région Parisienne	5,89 %
Province	82,91 %

### 3. Capital

#### 3.1 Capital initial

Le capital initial de fondation de Multicommerce, souscrit en octobre 1988, s'élevait à un million deux mille Francs (1 002 000,00 F soit l'équivalent de 152 753,92 €). Il est divisé en 334 parts de trois mille francs (3 000,00 F soit l'équivalent de 457,35 €) de nominal chacune.

En sus du nominal, les souscripteurs d'origine ont versé une prime d'émission de neuf cents francs (900,00 F soit l'équivalent de 137,20 €).

#### 3.2 Capital social maximum

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juillet 2003 a fixé le capital social maximum, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, à cent cinquante millions huit cent dix mille euros (150 810 000,00 €).

#### 3.3 Variabilité du capital

Les statuts prévoient que le capital statutaire, c'est-à-dire le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est de cent cinquante millions huit cent dix mille euros (150 810 000,00 €) correspondant à 330 000 parts sociales de quatre cent cinquante sept euros (457,00 €).

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée générale extraordinaire des associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. En outre, elle mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles si les trois-quarts au moins du montant des souscriptions recueillies dans les douze derniers mois n'ont pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

La Société de Gestion peut suspendre provisoirement les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou fixer une limite provisoire au capital.

Tout associé peut se retirer de la société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- capital légal minimum des SCPI, c'est-à-dire sept cent soixante mille euros (760 000 €),
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire,
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice précédent.

### 3.4 Capital social

#### 3.4.1 Conversion du Capital social

Conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2001, le capital social a été converti en euros par conversion, à effet du 1<sup>er</sup> novembre 2001, de la valeur nominale des parts arrondie à quatre cent cinquante sept euros (457,00 €). Au 31 décembre 2003, le capital social effectif s'élève à soixante trois millions trois cent treize mille deux cent trente sept euros (63 313 237,00 €), divisé en 138 541 parts d'une valeur nominale de quatre cent cinquante-sept euros (457 €).

## 4. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L.214-55 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée à la fraction du capital qu'il possède.

## I - Conditions générales de souscription des parts

### 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

### 2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

### 3. Parts sociales

#### 3.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de quatre cent cinquante-sept euros (457 €). Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la société.

### 3.2 Forme des parts

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de quatre cent cinquante-sept euros (457 €) majorée d'une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

### 4. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de une parts.

### 5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion.

### 6. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du deuxième mois qui suit le mois de souscription.

### 7. Conditions de souscription

#### 7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L.214-78 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la société :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année.

La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes :

- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale.

En cours d'exercice, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de gestion.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.



## 7.2 Prix de souscription d'une part

Conformément aux dispositions qui précèdent, il a été procédé sur la base :

- des expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'exercice 2003,
- des comptes de la société arrêtés au 31 décembre de l'année, à la détermination comme suit des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Multicommerce.

	En euros	En euros par part
Valeur vénale du patrimoine	22 574 300,00	162,94
Valeur nette des autres actifs	43 084 965,96	310,99
<b>Valeur de réalisation*</b>	<b>65 659 265,96</b>	<b>473,93</b>
Frais d'acquisition des immeubles	1 354 374,00	9,78
Commission de souscription	6 627 722,63	47,84
<b>Total valeur de reconstitution*</b>	<b>73 641 362,59</b>	<b>531,55</b>

\* Ces valeurs ont été approuvées par l'Assemblée générale mixte de la SCPI réunie le 23 juin 2004.

### Prix de souscription d'une part depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2001

Compte tenu de ces valeurs, et du rendement prévisionnel de la société pour 2004, il a été décidé de maintenir le prix de la part à 519,00 euros, tel que fixé depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2001 et se décomposant comme suit :

Nominal	457,00 €
Prime d'émission	62,00 €
<b>Total</b>	<b>519,00 €</b>

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## 7.3 Rentabilité

La rentabilité des parts de la SCPI Multicommerce pour les quatre dernières années s'établit de la façon suivante :

	2001	2002	2003	2004
Prix de souscription (en €)	518,32 <sup>(2)</sup>	519,00	519,00	519,00
Dividende (en €)	36,44	39,00	39,00	36,36
Rentabilité de la part (€)	7,03 %	7,51 %	7,51 %	7,01 %
Report à nouveau cumulé	5,64	3,31	1,66	0,59

(1) Dividende pour une année de pleine jouissance rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Le prix de la part a été arrondi à 519,00 € à effet du 1<sup>er</sup> novembre 2001.

## II - Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion) auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente,
- la vente directe de ses parts (cession directe de l'associé).

### 1. Retrait

#### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Le retrait n'est possible que s'il existe une contrepartie ou dans le cas contraire, dans un délai de quatre mois, s'il existe un fonds de remboursement.

#### 1.2 Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et doivent être accompagnées des certificats représentatifs des parts objet des retraits.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts objet du retrait.

#### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait porteront jouissance jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

#### 1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes. Le taux de la commission a été diminué de 10 % à 9 %, hors taxes, par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2003.

#### 1.5 Prix de retrait depuis le 10 juillet 2003

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 472,29 € par part, soit :

Prix de souscription	519,00 €
Commission de souscription 9 % HT	46,71 €
<b>Valeur de retrait</b>	<b>472,29 €</b>

Dans le cas où, au bout de quatre mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait, à la demande de l'Associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception, si un fonds de remboursement a été constitué, assuré par prélèvement sur ce fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin trimestriel d'information; valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les frais administratifs, applicables à l'opération, sont perçus par la Société de Gestion (voir chapitre III – paragraphe 3 – "Rémunération de la Société de Gestion lors des cessions").

Dans tous les cas, les charges, impôts et taxes qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait viendraient en diminution des sommes versées à l'Associé qui se retire.

#### Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Il est précisé qu'actuellement il n'existe pas de fonds de remboursement.

## 1.6 Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée générale soit la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée ; notamment l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au chapitre "Registre des ordres d'achat et de vente", constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et les projets de résolutions de l'Assemblée générale sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée générale extraordinaire.

## 2. Dispositions générales relatives aux cessions

La société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'associé, sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe "blocage des retraits", où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

### 2.1 Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par maire ou notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 4,80 %).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

### 2.2 Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### 2.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 4,80 % du montant de la transaction.

### 2.4 Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés,
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

## 3. Registre des ordres de vente et d'achat

Dans l'hypothèse où l'Assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait une telle décision, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société dans les conditions fixées par l'instruction de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des Marchés Financiers).

Dès lors, tout associé pourra adresser à la société UFG Courtage, société filiale de l'UFG dûment mandatée par la Société de Gestion à l'effet, s'il y a lieu, d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts, et suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par ladite société UFG Courtage, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

### Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des Marchés Financiers). Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,

- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,75 % HT, tel que stipulé au chapitre - Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra à 93,25 % du prix offert par l'acquéreur, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur (actuellement de 4,80 %).

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres -, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majorés des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la société UFG Courtage les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

#### **Modification d'un ordre**

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

#### **Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives au :

- registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site

internet du Groupe UFG ou sur simple appel téléphonique au numéro mis à disposition, le 01 53 62 40 60, où ces informations seront disponibles en permanence.

### **3.1 Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet, téléphone 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de gestion procédera à l'établissement de ce prix chaque mercredi à 12 heures.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés, au plus tard la veille, le mardi à 12 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000,00 € (Couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront en outre avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (internet, téléphone 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

Il est précisé que, si la Société de gestion était empêchée, pour quelque motif que ce soit, de procéder à l'établissement du prix d'exécution au jour et à l'heure fixés (notamment en cas de jour férié, défaillance informatique...), la détermination du prix d'exécution de la période interviendrait dès que possible sans qu'il y ait pour autant modification de la périodicité.

#### **Exécution des ordres**

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé,
- de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

### **3.2 Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés directement à la société UFG Courtage ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

À cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

### 3.3 Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant et des droits d'enregistrement, en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement annexé au formulaire,
- ou, à défaut, accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits.

Les fonds, dès leur réception par la société UFG Courtage, seront automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la Société de Gestion ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000,00 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

### 3.4 Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

## III - Frais

Les frais incombant aux associés sont couverts par les rémunérations suivantes :

### 1. Lors des souscriptions

La Société de Gestion perçoit, versée par la SCPI et destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, une commission de souscription correspondant à 9 % HT (soit 10,764 % TTC au taux actuel de TVA) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

### 2. Pour l'administration de la société

La Société de Gestion perçoit également : Afin d'assurer l'administration de la société, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et Assemblées ainsi que la distribution des revenus, d'une part et, pour assurer la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard... etc., le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, d'autre part, 10 % hors taxes du montant hors taxes des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la société.

## 3. Lors des cessions de parts

- Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, toutes transmissions de parts à titre gratuit ou tous retraits sans contrepartie : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 50 euros HT par cessionnaire ou par bénéficiaire, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier, selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2004.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'associé-vendeur, à la société UFG Courtage, une commission de cession totale calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

## IV - Fonctionnement de la société

### 1. Régime des Assemblées générales

Les associés sont réunis, chaque année en Assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. à défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de surveillance,
- par le ou les Commissaires aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

#### 1.1 Modalités de convocation

Les convocations aux Assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des annonces légales obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés.

Sous condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

#### 1.2 Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de

réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

### 1.3 Modalités de décision

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les Assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'Assemblée générale ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

À défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts des associés présents représentés ou votant par correspondance.

### 1.4 Consultation écrite

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des Assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée générale.

## 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

### 2.1 Dispositions générales

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

### 2.2 Acomptes trimestriels

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

## 3. Provision pour grosses réparations

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

## 4. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

## 5. Régime fiscal

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

### 5.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un abattement forfaitaire, actuellement de 14 %, et d'un certain nombre de déductions.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

En application des dispositions de la loi de Finances pour 2004, les revenus fonciers provenant des parts de SCPI, relèvent, sous certaines conditions, du régime du micro-foncier.

## 5.2 Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est toutefois offerte aux associés d'opter pour le prélèvement libératoire.

L'alternative se présente ainsi :

- soit l'associé déclare lui-même sa quote-part de revenus financiers qu'il a perçue et règle directement l'impôt correspondant,
- soit il charge la société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor.

L'associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant. Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est actuellement de 27 % (prélèvements sociaux compris) pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

## 5.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles sur Multicommerce pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les produits perçus sont taxés au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, donc imposés au taux en vigueur de 27 % (prélèvements sociaux compris).

La société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

## 5.4 Plus-values immobilières

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts.

Cette plus-value, après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année et d'un abattement fixe de 1 000,00 €, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux en vigueur (actuellement de 27 % prélèvements sociaux compris). L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Il convient de noter que, par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, toute plus-value est exonérée au bout de 15 ans.

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10 % pour chaque année de détention au-

delà de la cinquième année, qui conduit à l'exonération totale au bout de 15 ans,

- et de l'abattement fixe de 1 000,00 €.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (au taux actuel de 27 % prélèvements sociaux compris) sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

## 5.5 Contribution Sociale Généralisée

Les articles 127 à 135 de la loi de Finances pour 1991 ont instauré une Contribution Sociale Généralisée frappant tant les revenus de placement soumis à prélèvement libératoire que les revenus fonciers.

Le taux de la Contribution Sociale Généralisée est de 8,20 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## 5.6 Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

En application de l'ordonnance 96-50 du 24 janvier 1996, les revenus du capital sont assujettis à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S). Instituée à titre temporaire jusqu'au 31 janvier 2009 et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 1996, la C.R.D.S est calculée au taux de 0,50 % sur les produits de placement.

La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale est retenue en même temps que le prélèvement libératoire par l'établissement payeur.

## 5.7 Contribution Solidarité et Autonomie

La loi relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées a instauré une contribution additionnelle au prélèvement social de 2 %. Son taux est fixé à 0,30 %.

Le taux de l'ensemble des prélèvements sociaux est actuellement de 11 %, compte tenu de cette contribution additionnelle et du relèvement de la CSG à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## 6. Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

### 6.1 Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes.

### 6.2 Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre.

## 7. Modalités du démarchage et de la publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de Multicommerce (art XI des statuts).

Pour le démarchage, il est fait appel aux prescripteurs habituels de l'UFG habilités à démarcher au sens de l'article L.341-3 précité et L.341-4 du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité il doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## V - Administration, contrôle, information, de la société

### 1. La société

**Dénomination sociale :** MULTICOMMERCE

**Siège social :** 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

**Nationalité :** Française

**Forme :** Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, l'article L.231-1 du Code du commerce, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier, le décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié et tous textes subséquents.

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 348 598 152 RCS Paris

**Statuts :** Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris

**Objet social :** Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Durée de la société :** La société a été constituée le 27 octobre 1988, son terme est fixé au 31 décembre 2038.

**Exercice social :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**Capital initial :** 1 002 000 F, soit l'équivalent de 152 753,92 € divisé en 334 parts de 3 000 F soit l'équivalent de 457,35 €, de valeur nominale

**Capital plafond statutaire :** Fixé à 150 810 000 € par l'Assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2003

**Capital effectif :** 84 620 862 € au 31 décembre 2004.

## 2. Administration : Société de gestion nommée

**Dénomination :** UFG Immobilier

**Siège social :** 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** S.A.

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 399 922 699 RCS Paris

**Objet social :** La société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital :** Le capital s'élève à 904 448 € réparti comme suit :

- Union Française de Gestion : 904 352 €
- Crédit Mutuel Nord Europe France, la Pérennité et diverses personnes physiques : 96 €

**Direction :** Président-Directeur Général : André CAMO  
Directeur Général Délégué : Jean-Marc COLY

**Administrateurs :** André CAMO  
André CORMIER  
Eric CHARPENTIER,

Union Française de Gestion, représentée par Jean-Marc COLY, Directeur pôle Actifs-Produits-Juridique

**Agrément de la COB (devenue AMF) :** N°SG-SCPI 95-13 en date du 9 mars 1995

### 3. Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de surveillance de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil sont désignés pour six ans et sont rééligibles.

Le Conseil de surveillance est composé des membres suivants :

- Nommés par l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI tenue le 20 avril 2000, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire tenue en 2006 :
  - Paul CHENEL, dirigeant de société retraité et Bernard RETAT, vice-président du Groupe Thalys
- Nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI tenue le 21 juin 2001, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2007 :
  - Pierre CHAUSSADE, administrateur de biens retraité et Daniel DALLEST, ingénieur retraité.

- Nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI tenue le 20 Juin 2002, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2007 :
  - Jacques AURIOL, retraité
- et à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2008 :
  - Jean-Louis ABATUT, professeur d'université émérite,
  - Régine PRATS, consultante indépendante,
  - et Jean-Pierre TROCHON, expert immobilier, Président du Conseil de surveillance.
- Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI tenue le 23 juin 2004, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2007 :
  - Edouard de VILLENAUT, chef d'entreprise.

Pour les nominations des membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

## 4. Commissaires aux comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux comptes pour une durée de six ans par l'Assemblée générale du 21 juin 2001 :

- en tant que titulaire : Alain DOUCHE, Société EXPERTIS  
2, allée d'Evry - Technopole de Brabois  
54610 Villiers-les-Nancy
- en tant que suppléant : Martine AVENARD,  
8, avenue Delcassé - 75008 Paris

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée générale de 2007 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2006.

## 5. Expert immobilier

La Société Feau Entreprises, 24, rue de Lisbonne - 75008 Paris, a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI par l'Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2003 pour une durée de quatre ans.

## 6. Information

La personne chargée de l'information est Patrice CRÉTÉ  
173, boulevard Haussmann - 75008 Paris - 01 44 56 10 00.

## 7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

UFG Immobilier, représentée par André CAMO.

### **VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 05-11 en date du 8 mars 2005.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



# Statuts

---

Multicommerce / SCPI de rendement à capital variable

## TITRE I

### Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

#### Article I : Forme

La société est une société civile à capital variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les dispositions de l'article L.231-1 du Code de Commerce, les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### Article II : Objet

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

#### Article III : Dénomination

La société a pour dénomination **MULTICOMMERCE**.

#### Article IV : Siège social - Siège administratif

Le siège social est fixé à PARIS (8<sup>e</sup> arrondissement), 173, bd Haussmann.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

#### Article V : Durée

La société est constituée pour une durée de cinquante années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à savoir le 15 novembre 1988, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE II

### Capital social – Parts

#### Article VI : Capital social

Lors de la constitution de la société, le capital social d'origine a été fixé à un million deux mille francs (1 002 000 F), soit l'équivalent de 152 753,92 €, entièrement libérés.

Suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2001, la valeur nominale des parts, convertie en euros, est de quatre cent cinquante-sept euros (457 €).

A la date du 31 décembre 2003, le capital effectif s'élève ainsi à soixante-trois millions trois cent treize mille deux cent trente-sept euros (63 313 237 €), divisés en 138 541 parts d'une valeur nominale de 457 € chacune.

#### Article VII - Capital social maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cent cinquante millions huit cent dix mille euros (150 810 000 €).

#### Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait

##### VARIABILITE DU CAPITAL

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêlée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits. Le capital social effectif ne peut cependant pas tomber, par suite des retraits, au-dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social statutaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Pour faire face aux demandes de retrait, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

##### RETRAIT

###### 1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

## 2. Valeur de retrait

La valeur de retrait correspond au prix d'émission (nominal plus prime d'émission) en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes.

## Article IX - Libération des parts

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

## Article X - Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Les certificats nominatifs, s'il en est créés, devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

## Article XI - Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

## Article XII - Décès - Incapacité

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

## Article XIII - Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XVI pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

## Article XIV - Transmission des parts - Nantissement

### 1. Cession entre vifs

#### 1.1 - Cession directe

- 1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.
- 2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

### **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.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément au règlement et à l'instruction de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers, et sont précisées dans la note d'information.

## **2. Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## **3. Nantissement**

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## **TITRE III**

### **Administration de la société**

#### **Article XV : Nomination de la Société de Gestion**

La gérance est assurée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L.214-67 du Code Monétaire et Financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société UFG Immobilier, société anonyme dont le siège social est à Paris (75008), 173, boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS Paris, agréée en date du 9 mars 1995 par la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro SG-SCPI 95-13, est désignée en qualité de Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la société civile serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

#### **Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
  - le montant de la prime d'émission ;
  - les conditions de libération ;

- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts ;
- elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- elle fait ouvrir au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la société ;
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc. ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société ;
- elle passe tous marchés et traités ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- elle perçoit pour le compte de la société civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la société civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle élit domicile partout où besoin sera ;
- elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix ;
- elle assure la gestion des biens de la société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour ;
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

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.

La Société de Gestion, ès qualités, ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

## **Article XVII - Délégation de pouvoirs**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

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

## **Article XVIII - Rémunération de la Société de Gestion**

### **1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la société MULTICOMMERCE, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La société MULTICOMMERCE règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de surveillance, les documents nécessaires à l'information des associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndicats de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

## 2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 9 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Au fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

## 3. Commission de Gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société civile.

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

## 4. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) hors taxes, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-59-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,75 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payés par l'acquéreur.

## 5. Versement

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

## Article XIX : Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout associé de cette dernière.

## TITRE IV

### Contrôle de la société

#### Article XX : Conseil de surveillance

La gestion de la société est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

##### 1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six ans et sont toujours rééligibles.

Leur limite d'âge est de 75 ans. Les membres du Conseil de surveillance sont élus pour six ans et ils sont toujours rééligibles dans la mesure où ils n'ont pas atteint la limite d'âge. Lorsqu'un membre est atteint par la limite d'âge, son mandat vient automatiquement à expiration.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

##### 2. Organisation - Réunions et délibérations

Chaque année, le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président, un secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président. En cas d'absence du président ou du vice-président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions du président.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation soit du président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme,

des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la société.

### 3. Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société ;
- b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

### 4. Rémunération

L'Assemblée Générale des associés peut éventuellement allouer une rémunération aux membres du Conseil de surveillance.

Les membres du Conseil de surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la société.

Ils ne répondent envers la société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

## Article XXI : Commissaires aux comptes

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de Commerce.

## TITRE V

# Assemblées Générales

## Article XXII : Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés, et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de surveillance ;
- b) par le ou les Commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

### 1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

### 2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

### 3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la Société de Gestion ;
- b) le ou les rapports du Conseil de surveillance ;
- c) le ou les rapports des Commissaires aux comptes,
- d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier, les comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

### 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code Monétaire et Financier.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire ;
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants ;
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émergée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du président et des deux scrutateurs en désigne le secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

### 5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la société au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.



## 6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

## 7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune ou un adjoint au maire dans la forme ordinaire et sans frais.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'Assemblée.

# TITRE VI

## Dispositions comptables

### Article XXIII : Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

### Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux

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

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

## Article XXV : Valeurs de la société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers est nommé pour quatre ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

## Article XXVI : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

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

## TITRE VII

### Dissolution - liquidation

#### Article XXVII

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la société doit être prorogée ou non. A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en justice, à la demande de tout associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## TITRE VIII

### Dispositions finales

#### Article XXVIII : Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

#### Article XXIX : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

# Rapport annuel

---

Multicommerce / SCPI de rendement à capital variable



# MULTICOMMERCE

SCPI de rendement à capital variable

## ■ Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2007

	Page
Avant-propos	28
Organes de direction et de contrôle	29
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2006	31
Rapport de la Société de gestion sur les procédures de contrôle interne	38
Rapport du Conseil de surveillance	40
Projets de résolutions	41
Comptes au 31 décembre 2006	42
Annexe	46
Composition du patrimoine	52
Rapports du Commissaire aux comptes	55

# Avant-Propos

## ■ L'IMMOBILIER COMMERCIAL : UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE

À l'instar de l'ensemble du marché immobilier d'entreprise, l'investissement du commerce en France a connu une forte progression en 2006. Associé à la consommation des ménages, le commerce n'est pas un produit cyclique et bénéficie d'une image de valeur de refuge. Ce type d'actif est particulièrement prisé par les investisseurs institutionnels en quête de stabilité et souhaitant diversifier leur exposition.

Les premières estimations sur l'année 2006 font ressortir un volume d'engagement de 2 milliards d'euros, en hausse de 35 % par rapport à l'année 2005. Cette pression à la demande associée à la forte concurrence entre investisseurs, notamment les foncières au statut SIIC qui bénéficient d'une fiscalité avantageuse, a eu un impact significatif sur les rendements locatifs : les produits "prime" affichent des rendements nets autour de 5,25 % pour les parcs d'activités commerciales contre 6,5 % en 2005 et 4,5 % pour les commerces en centre-ville ou en centres commerciaux contre 5,25 % un an auparavant.

En terme de répartition géographique, l'année 2006 aura été marquée par un rééquilibrage des engagements entre la région parisienne et la province. En effet, les montants investis de part et d'autre sont aujourd'hui équivalents alors que Paris avait capté environ 80 % des flux en 2005. Enfin, concernant la nationalité des investisseurs, les français dominent plus que jamais le marché avec près des deux tiers des capitaux engagés (1,4 milliard d'euros). Les autres acteurs d'envergure sont les Britanniques et les Néerlandais avec respectivement 169 millions et 291 millions de montants investis.

## ■ PERSPECTIVES 2007

L'abondance des liquidités et le maintien des conditions de financement actuelles devraient soutenir la croissance du marché immobilier commercial. Par ailleurs, le prolongement du dispositif SIIC, qui s'étend désormais à de nouveaux actifs immobiliers (cafés, restaurants et hôtels), devrait renforcer cette tendance.

Pour Multicommerce, cela implique une sélectivité accrue des produits dans un environnement fortement concurrentiel et une adaptation des objectifs de collecte aux nouvelles opportunités d'investissement. Le programme d'arbitrage des locaux vacants et les travaux de rénovation des immeubles ne répondant plus aux normes du marché devraient être poursuivis afin d'assurer des revenus prévisionnels supérieurs à ceux de l'année 2006, marquée par des événements exceptionnels qui ont affecté les résultats de la SCPI.

## ■ LES OPCl

Les travaux de mise en place des OPCl se poursuivent. Les pouvoirs publics ont apporté de nouveaux éclairages sur le fonctionnement des futurs OPCl et sur les modalités de transformation des SCPI. Ainsi, l'article L 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005, instituant l'impossibilité de créer de nouvelles SCPI et d'augmenter leur capital à compter du 31 décembre 2009, a été abrogé. Désormais, les deux produits (OPCl et SCPI) pourront co-habiter et les associés auront la possibilité soit de conserver leur placement en l'état, soit de le faire évoluer en optant pour une transformation en OPCl. Du côté de votre Société de gestion, cela offrira plus de souplesse au rythme des transformations possibles des SCPI en OPCl.

Par ailleurs, de nouvelles précisions ont été apportées sur la gestion des OPCl. Ainsi, le taux d'endettement autorisé aux OPCl classiques est porté à 40 % de la valeur de leur actif immobilier au lieu de 50 % prévus initialement. Cette mesure vise à sécuriser davantage le nouveau produit et à mieux protéger les épargnants.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les OPCl et le plan comptable sont attendus pour la fin du premier trimestre et les premiers véhicules devraient pouvoir faire leur apparition au début du troisième trimestre de l'année en cours.

## ■ LE GROUPE UFG SE RÉORGANISE POUR S'ADAPTER À L'ÉVOLUTION DU SECTEUR

Dans un contexte de globalisation générale des marchés, l'ensemble des filiales de gestion pour compte de tiers du Crédit Mutuel Nord Europe (UFG immobilier pour l'immobilier collectif, Multifonds pour la gestion d'actifs mobiliers, Alteram pour la Multigestion alternative et NEPE pour la capital investissement) ont associé leur expertise au sein d'un nouvel ensemble : le groupe UFG. La nouvelle entité, dotée de 17 milliards d'encours sous gestion et bénéficiant du savoir faire de plus de 350 collaborateurs, se positionne comme un acteur Multi-spécialiste au service de différentes clientèles (investisseurs institutionnels, clients particuliers et réseaux de prescripteurs). UFG REM est devenue la nouvelle dénomination d'UFG immobilier.

Cette nouvelle organisation permet de se doter de tous les moyens nécessaires pour préparer l'arrivée des futurs OPCl et offrir une meilleure expertise à l'ensemble des associés, dans un secteur en pleine mutation.

# MULTICOMMERCE

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
N° d'immatriculation au RCS	348 598 152 RCS Paris
Date d'immatriculation	15 novembre 1988
Date de dissolution	15 novembre 2038
Capital plafond statutaire	150 810 000 €
Visa AMF	SCPI n°05-11 du 8 mars 2005

## ■ SOCIÉTÉ DE GESTION

### UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société Anonyme au capital de 1 155 536 €€

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

399 922 699 RCS PARIS - Agrément COB (devenue AMF) n°SG-SCPI 95-13 du 9 mars 1995

#### Direction

Xavier LEPINE, Président-Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général Délégué

#### Administrateurs

Eric CHARPENTIER

Jacques FAVILLIER

Xavier LEPINE

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

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

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Crédit Mutuel Nord Europe France, représenté par François TURPIN

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

#### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**Suppléant** : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

## ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Composition du Conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat* à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le
Paul CHENEL, Président	31 décembre 2008
Daniel DALLEST, Secrétaire	31 décembre 2006
Jean-Louis ABATUT	31 décembre 2007
Pierre CHAUSSADE	31 décembre 2006
Guy PIERRAT	31 décembre 2008
Régine PRATS	31 décembre 2007
Bernard RETAT	31 décembre 2008
Jean-Pierre TROCHON	31 décembre 2007
Édouard de VILLENAUT	31 décembre 2006

\* Sous réserve de la limitation d'âge statutaire.

## ■ EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise - 4, quai de Bercy - 94220 CHARENTON-LE-PONT

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

## ■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : Alain DOUCHE, Société Expertis - 2, allée d'Évry - Technopole de Brabois - 54610 VILLERS-LÈS-NANCY

**Suppléant** : Martine AVENARD c/o KPMG - 54, avenue Marceau - 75008 PARIS

Fin des mandats : à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2006.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2006

## Introduction

Dans un marché immobilier particulièrement actif en 2006, caractérisé par l'afflux toujours plus important de capitaux à investir et par la forte concurrence entre les investisseurs pour les actifs de qualité, la collecte de la SCPI Multicommerce est restée volontairement maîtrisée.

Ce sont donc essentiellement les fonds restant à investir de la collecte 2005 qui ont financé les cinq acquisitions qui, répondant aux critères de sélectivité, ont été réalisées en province et en région parisienne pour un montant total hors taxes ou droits inclus et acte en main de 19 804 658,00 euros.

La qualité des immeubles détenus a permis de bénéficier de la hausse actuelle des prix de l'immobilier. La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises s'est en effet établie à 120 980 600,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une progression sensible de 12,13 %. Cette augmentation a permis de revaloriser le prix de la part, qui a été porté de 565,00 euros à 610,00 euros à effet du 30 décembre 2006, soit une revalorisation de 7,96 %.

Au niveau locatif, avec un taux d'occupation financier annuel de 98,20 % contre 97,70 % en 2005, la situation de la SCPI a continué à s'améliorer.

En ce qui concerne la distribution, le revenu distribué au titre de l'exercice a été de 32,88 euros par part, offrant un rendement de 5,82 % par rapport au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2006 (565,00 euros).

Pour 2007, les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution fixée dans une fourchette comprise entre 35,40 euros et 36,60 euros.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2006

Capital effectif	100 535 887 €
Nombre de parts	219 991
Capitalisation	134 194 510 €
Nombre d'associés	3 331
Valeur de réalisation	539,92 €
Prix de souscription **	610,00 €
Valeur de retrait **	555,10 €
Valeur ISF pour 2007 *	555,10 €
Distribution 2006	32,88 €
Distribution prévisionnelle pour 2007	Entre 35,40 € et 36,60 €

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

\*\* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 30 décembre 2006, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 555,10 euros.

## II - TABLEAU DE CHIFFRÉS SIGNIFICATIFS

	2006	2005
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	11 894 875,04	10 882 486,87
dont loyers	8 174 114,84	7 090 488,42
Total des charges	4 680 981,52	4 256 153,10
Résultat	7 213 893,52	6 626 333,77
Dividende	7 186 198,42	6 627 927,75
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	100 535 887,00	99 679 926,00
Total des capitaux propres	102 722 099,70	102 430 606,20
Immobilisations locatives	105 725 337,79	86 856 674,95

	Global 2006	Par part 2006
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	7 213 893,52	33,01*
Dividende	7 186 198,42	32,88*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	120 980 600,00	549,93
Valeur comptable	102 722 099,70	466,94
Valeur de réalisation	118 778 396,23	539,92
Valeur de reconstitution	138 939 695,36	631,57

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

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2006

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	1 873	0,85 %
Parts retirées avec contrepartie	1 924	0,87 %
Parts cédées de gré à gré	6	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	2 139	0,97 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	néant	néant

La collecte de l'exercice totalise 2,1 millions d'euros et a volontairement été limitée faute de possibilités d'acquisitions de nouveaux locaux offrant des conditions favorables à la SCPI.

Les souscriptions recueillies ont, pour moitié, permis d'assurer la contrepartie aux retraits de parts des associés sortants, assurant ainsi la fluidité du marché des parts.

Sur la base du nouveau prix de la part fixé à 610 euros, la capitalisation de Multicommerce atteint 134,2 millions d'euros au 31 décembre 2006.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les acquisitions de l'exercice 2006

Multicommerce a réalisé cinq acquisitions pour un montant global de **19 804 658 euros droits, compris acte en main** offrant une rentabilité moyenne de 7,54 %.

Le 19 janvier 2006, la SCPI a procédé aux deux acquisitions suivantes :

- un immeuble d'activité commerciale situé 285, avenue Laurent Cély à Gennevilliers (Hauts de Seine) pour un prix de **1 546 000 euros droits compris, acte en main**. Ce bâtiment construit en 2002 est situé dans un secteur à dominante activité. La desserte routière est très bonne, avec un accès aux autoroutes A15 et A86 à 500 mètres, et la desserte par les transports en commun est aussi aisée avec la station du RER C Gennevilliers à 400 mètres. Le bâtiment offre une surface utile totale de 700 m<sup>2</sup> avec 10 parkings extérieurs, et est totalement loué à la société Würth France (commerce de gros de quincaillerie) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans ayant débuté en 2002. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **7,60 %**.
- un immeuble d'activité commerciale situé 17, avenue James de Rothschild à Ferrière en Brie (Seine et Marne) pour un prix de **854 000 euros droits compris, acte en main**. Ce bâtiment construit en 2002 se trouve dans le Parc d'activité des Trois Noyers. La desserte routière est très bonne, avec un échangeur de l'A4 à 200 mètres, et la desserte par les transports en commun est aussi aisée avec la station du RER A Bussy Saint-Georges à 600 mètres. Le bâtiment offre une surface utile totale de 569 m<sup>2</sup> avec 15 parkings extérieurs, et est totalement loué à la société Würth France (commerce de gros de quincaillerie) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans ayant débuté en 2002. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **8,05 %**.



Le 31 mars 2006, la SCPI a acquis un immeuble neuf de bureaux, situé 510, rue René Descartes à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône) pour un prix de **1 289 790 euros HT, acte en main**. L'immeuble fait partie du pôle activité et tertiaire dynamique d'Aix les Milles, et est situé dans le lotissement "Les Jardins de la Duranne", qui se trouve à l'Ouest de l'entrée du Parc tertiaire de la Duranne II. La desserte du secteur est bonne, la D9 permettant de se rendre en 5 minutes au centre d'Aix-en-Provence ou à la gare TGV. Ce bâtiment développe 843 m<sup>2</sup> utiles de bureaux en R+1 avec 45 emplacements de stationnement à l'extérieur. Il est entièrement loué à trois sociétés, Autoform dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans dont 6 ans fermes, Bombardier et Pitch dans le cadre de baux commerciaux classiques de 9 ans. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **8,66 %**.

Le 18 juillet 2006, Multicommerce a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte à usage de bureaux et d'entrepôt détenu en pleine propriété, situé 27, rue Cuvier à Montreuil (Seine-Saint-Denis) pour un prix de **4 667 500 euros droits compris, acte en main**. L'ensemble immobilier se trouve dans un secteur à vocation tertiaire. La desserte routière est bonne, avec l'accès immédiat au boulevard périphérique et à l'A86. La desserte par les transports en commun est aussi aisée avec la présence de trois stations de métro à moins de 800 mètres.

L'ensemble, construit en 1997, est composé d'un bâtiment de 2 165 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et d'un bâtiment de 1 738 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôt, accompagnés de 6 emplacements de stationnement en sous-sol et 13 à l'extérieur.

La totalité des surfaces est louée à un locataire de qualité, la société La Robinetterie Industrielle, dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans avec une durée ferme de 7 ans. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **7,50 %**.

Le 31 août 2006, la SCPI a acquis quatre bâtiments à usage commercial développant 6 222 m<sup>2</sup> utiles situés dans la zone commerciale des "Rives d'Arcins", au sein de l'agglomération de Bordeaux (Gironde). Cette zone commerciale, l'une des plus importantes de l'agglomération, est implantée sur le territoire des communes de Bègles et de Villenave d'Ornon. Le site comprend une trentaine d'enseignes en plus de la locomotive (Auchan), les infrastructures (voiries et parkings) pour une extension de la zone étant d'ores et déjà prévues.

Les bâtiments sont très récents (livrés à partir de 2000) et sont couverts par une garantie décennale. Ils sont loués à quatre enseignes de qualité, aux termes de baux commerciaux de 12 ans pour trois d'entre eux et de 9 ans pour le dernier.

L'acquisition, pour un prix de **11 447 368 euros HT, acte en main**, offre une rentabilité nette de **7,39 %**.

#### Acquisitions en 2006

Date d'acquisition	Ville / Adresse	Nature	Superficie utiles en m <sup>2</sup>	Nbre Park.	Prix HT / DC AEM	Loyers bruts HT	Taux rendement	Locataires
19-01-06	92230 GENNEVILLIERS 285 av. Laurent Cely	Commerce	700	10	1 546 000 € DC	117 517 €	7,60 %	Wurth France
19-01-06	77164 FERRIÈRES EN BRIE Av. James de Rothschild	Commerce	569	15	854 000 € DC	68 728 €	8,05 %	Wurth France
31-03-06	13000 AIX EN PROVENCE Les Jardins de la Duranne	Bureaux	842	45	1 289 790 € HT	111 725 €	8,66 %	Autoform (bail 6/9), Bombardier, Pitch
18-07-06	93100 MONTREUIL 27 rue Cuvier	Bureaux / Entrepôt	3 904	18	4 667 500 € DC	350 000 €	7,50 %	La Robinetterie Industrielle (Bail 6 ans ferme)
31-08-06	33140 VILLENAVE D'ORNON 7 rue Louis de Funès	Commerce	6 222	0	11 447 368 € DC	845 589 €	7,39 %	La Grande Récré, PC City, Sport 2000 et Milonga
<b>Total</b>			<b>12 237</b>	<b>88</b>	<b>19 804 658 €</b>	<b>1 493 559 €</b>	<b>7,54 %</b>	

## 2. Les cessions de l'exercice 2006

La SCPI Multicommerce a procédé à l'arbitrage de deux actifs pour un montant de 421 363 euros hors droits net vendeur.

Le 31 mai 2006, la SCPI a procédé à la cession d'un ensemble immobilier d'une surface de 1 411 m<sup>2</sup> à usage industriel et de commerce, situé **45-46 route de Bergues à Coudekerque Branche (Nord)**, pour un prix de 325 000 euros hors droits, net vendeur. Ces locaux étaient enclavés et peu visibles à l'arrière d'une station de lavage. Ils étaient vacants depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2004 et nécessitaient des travaux de rénovation et de mise en conformité.

Le 30 août 2006, Multicommerce a cédé quatre lots de bureaux et activités d'une surface globale de 284 m<sup>2</sup> situés dans une petite copropriété dénommée **Espace Mercure, ZAE les Dix Muids à Marly les Valenciennes (Nord)** pour un prix de 96 363 euros hors droits, net vendeur. Il s'agissait de lots de petite taille dans une zone en perte de vitesse. Les lots étaient disparates et les valeurs locatives potentielles basses. Le taux de vacance physique était de 75 %. Les locaux vacants étaient vétustes et à rénover entièrement.

#### Cessions en 2006

Date de la cession	Ville / Adresse	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Date de l'acquisition	Surfaces vacantes m <sup>2</sup>	Locataires	Valeur d'acquisition HT/DC	Valeur bilan	Valeur expertise HD 31-12-05	Prix cession HD
31-05-06	59210 COUDEKERQUE 45-46 Route de Bergues	Commerce	1 411	28/02/92	1 411	0	392 861	392 861	409 900	325 000
30-08-06	59770 MARLY LES VALENCIENNES Les Dix Muids	Locaux d'activités / Bureaux	284	27/12/93	212	1	132 631	132 631	95 500	96 363
<b>Total</b>			<b>1 695</b>		<b>1411</b>		<b>525 492</b>	<b>525 492</b>	<b>504 400</b>	<b>421 363</b>

## 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 :

	2006	2005
Taux d'occupation financier annuel	98,20 %	97,70 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	98,50 %	95,50 %

Au cours de l'exercice 2006, 8 174 114,84 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont quant à eux représenté 146 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à 98,20 %.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une légère progression de son taux d'occupation financier.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 12 883 m<sup>2</sup>. La plupart des locations et renégociations ont été traitées avec des loyers en hausse hormis sur les sites sur lesquels la demande locative est en baisse.

Les transactions les plus significatives sont les suivantes :

- Serris (77) Place Toscane : après des débuts difficiles liés à un retard de livraison du programme, 2 390 m<sup>2</sup> (13 commerces), la commercialisation de ce site s'est effectuée dans des conditions satisfaisantes. Sur l'ensemble des commerces, 8 sont livrés et loués (1 796 m<sup>2</sup>), 1 est livré non loué (112 m<sup>2</sup>). Quelques exemples de locations conclues :
  - 215 m<sup>2</sup> loués à Optical Center en juin au titre d'un bail 6/9/12 ans,
  - 229 m<sup>2</sup> ont été loués à Équilatéral depuis juillet au titre d'un bail 6/9/12 ans,
  - 185 m<sup>2</sup> à La Vie Claire depuis septembre au titre d'un bail 6/9/12 ans.
 Les 4 lots restants d'une surface de 482 m<sup>2</sup> seront mis à disposition au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2007.
- Galerie Commerciale de Fontenay sous Bois (94) ; deux faits sont à souligner en fin d'année : libération d'une moyenne surface (ex Sport 2000) et études pour la mise en conformité du SSI (Système de Sécurité Incendie) et rénovation de la Galerie. Les travaux ont été lancés début 2007 ;
- Saint-Genis Pouilly (01) Le Marais : 500 m<sup>2</sup> loués à Socopar à compter de janvier aux mêmes conditions locatives ;
- Paris (9<sup>ème</sup>) rue Montmartre : 139 m<sup>2</sup> ont été loués à Link Station en décembre au titre d'un bail 3/6/9 ans.

Au 31 décembre 2006, la surface vacante de la SCPI est de 976 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	228 m <sup>2</sup>	23 %
Ile de France	348 m <sup>2</sup>	36 %
Région	400 m <sup>2</sup>	41 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2006 sont les suivants :

- Paris (9<sup>ème</sup>) rue Montmartre 228 m<sup>2</sup> ;
- Serris (77) Place de Toscane 112 m<sup>2</sup> ;
- Saumur (49) St Lambert 400 m<sup>2</sup>.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 1 299 m<sup>2</sup> soit 1,94 % de la surface en exploitation (67 0848 m<sup>2</sup>). Les plus significatives concernent :

- Lognes (77) Le Mandinet : 512 m<sup>2</sup> seront libérés par Autoval au 31 mars 2007 ;
- Ramonville (35) Octopussy : 478 m<sup>2</sup> seront libérés par Transwitch au 16 avril 2007.

### 2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 3 399,89 euros justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice, et de la provision de 201 950,19 euros constituée pour créances douteuses, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 198 550,30 euros.

Parmi les procédures judiciaires en cours, deux contentieux méritent d'être particulièrement relatés compte tenu de leur enjeu financier.

La première affaire concerne la procédure opposant la SCPI à la Société Rhin et Meurthe depuis de nombreuses années, qui est sur le point d'aboutir puisque le liquidateur de la société Rhin et Meurthe s'est finalement désisté de son appel du jugement rendu en 1999 qui avait condamné cette dernière à rembourser à la SCPI l'indemnité d'immobilisation (150 000 euros), ainsi que les loyers indûment perçus (118 000 euros).

L'ordonnance qui constate ce désistement rendue par la Cour d'Appel de Nancy le 15 novembre 2006 met ainsi un terme définitif à la procédure d'appel.

S'agissant du pourvoi qui avait également été formé par la Société Rhin et Meurthe à l'encontre d'une autre décision d'appel l'ayant condamnée en 1995 à verser à la SCPI des dommages et intérêts, mais qui n'a jamais été réactivé par cette Société, une consultation a été préalablement demandée par la SCPI auprès d'un avocat spécialisé afin de déterminer si la péremption de cette instance est acquise, ce qui permettrait la reprise de la provision pour risque constituée dans ce dossier à hauteur de 76 224,53 euros sans passer par la voie judiciaire.

Enfin, il convient également d'évoquer le contentieux locatif sur l'immeuble avenue de Caen à Rouen, dans lequel le locataire, la Société Rouen Salon 76 a assigné en juin 2006 la SCPI afin d'obtenir sa condamnation à réaliser des travaux de reprise de l'installation de chauffage ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts de l'ordre de 77 000 euros.

Compte tenu du refus de paiement des loyers par le locataire qui reste devoir 103 201 euros à ce titre, la SCPI a formé dans le cadre de cette même procédure une demande en paiement et en résiliation judiciaire du bail.

### 3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-après reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés, (grosses réparations couvertes par la provision, aménagement et installation, entretien courant, remise en état locatif) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2006.

	2006
Travaux réalisés	318 372,27 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	801 034,32 €

**Gros travaux**

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
76000 ROUEN 82/90 avenue de Caen	Réfection couverture	49 390,63 €
38000 GRENOBLE 3 avenue Louis Weil	Location groupe froid pendant travaux	34 620,40 €
31120 PORTET SUR GARONNE 2 avenue Gutenberg	Remplacement groupe eau glacée	15 000,00 €
69200 VÉNISSIEUX 3/7 allée des Érables	Travaux d'étanchéité	14 299,38 €
01630 SAINT-GENIS POUILLY 190-368 rue du Mont-Rond	Travaux de désamiantage	13 669,00 €

**Travaux immobilisés**

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
38000 GRENOBLE 1/3/5 avenue du doyen Weil	Travaux de climatisation	155 996,60 €

**C. Expertises et répartition du patrimoine**

Les expertises réalisées par Foncier Expertise qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2006 une valeur vénale du patrimoine de 120 980 600 euros hors droits traduisant une hausse de 12,13 % à périmètre constant (neutralisation des mouvements de patrimoine de l'exercice). Cette évolution est cohérente avec celle du marché de l'immobilier commercial dans son ensemble.

*Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2006*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Immobilisations en cours	Nombre parking	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris		2 755				14	2 755	4,15 %
Région parisienne		25 305		3 904	1 910	934	31 118	46,92 %
Province	4 976	25 492	1 988			867	32 456	48,93 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 976</b>	<b>53 552</b>	<b>1 988</b>	<b>3 904</b>	<b>1 910</b>	<b>1 815</b>	<b>66 329</b>	
<b>Total (%)</b>	<b>7,50 %</b>	<b>80,74 %</b>	<b>3,00 %</b>	<b>5,88 %</b>	<b>2,88 %</b>			<b>100 %</b>

*Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2006*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Immobilisations en cours	Total en €	Total en %
Paris		18 340 000				18 340 000	15,16 %
Région parisienne		44 187 600		4 395 000	10 500 000	59 082 600	48,84 %
Province	7 065 000	35 413 000	1 080 000			43 558 000	36,00 %
<b>Total (€)</b>	<b>7 065 000</b>	<b>97 940 600</b>	<b>1 080 000</b>	<b>4 395 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>120 980 600</b>	
<b>Total (%)</b>	<b>5,84 %</b>	<b>80,96 %</b>	<b>0,89 %</b>	<b>3,63 %</b>	<b>8,68 %</b>		<b>100 %</b>

## V - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de Monsieur Alain DOUCHE, société Expertis, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI et de Madame Martine AVENARD, Commissaire aux comptes suppléant, arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Il vous est proposé de nommer pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012, la société Deloitte et associés, Commissaire aux comptes titulaire et la société BEAS, Commissaire aux comptes suppléant.

## VI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

En vue de pourvoir au remplacement de Messieurs Daniel DALLEST et Édouard de VILLENAUT, dont les mandats arrivent à expiration à l'issue de la présente assemblée et de Monsieur Pierre CHAUSSADE, atteint par la limite d'âge statutaire, un appel à candidature a été lancé par le biais du bulletin trimestriel d'information.

Se présentent à vos suffrages les personnes suivantes :

Daniel DALLEST, 67 ans  
4, passage des Fours à Chaux - 75019 PARIS  
Ingénieur chef de mission retraité de la RATP  
Membre de l'actuel Conseil de surveillance  
Nombre de parts détenues : 5

Édouard de VILLENAUT, 52 ans  
Les Damariats - 03460 AUROUER  
Conseiller en gestion de patrimoine  
Membre de l'actuel Conseil de surveillance  
Nombre de parts détenues : 144

Philippe-Georges DESCHAMPS, 46 ans  
541, avenue de l'Arc en ciel - 73700 BOURG SAINT-MAURICE  
Conseiller en épargne et prévoyance & Gestion de patrimoine  
Nombre de parts détenues : 30

Alain RAMET, 60 ans  
34 ter, Chaussée de l'Étang - 94160 SAINT-MANDÉ  
Dirigeant de société retraité  
Nombre de parts détenues : 10

Olivier BLICQ, 49 ans  
26, rue Rabelais - 59000 LILLE  
Inspecteur du travail  
Nombre de parts détenues : 12

Jean-Luc BRONSART, 52 ans  
4, rue de la 3<sup>ème</sup> DIM - 02100 SAINT-QUENTIN  
Retraité de la fonction publique hospitalière,  
Président du Conseil de surveillance d'Épargne Foncière  
Nombre de parts détenues : 5

### Important :

Étant rappelé que le Conseil de surveillance de Multicommerce est renouvelé partiellement, il vous appartient de nommer, en qualité de membre(s), un candidat au moins (afin d'atteindre le minimum légal de sept membres) et trois au plus (afin de ne pas dépasser le maximum statutaire de neuf membres). Les mandats des membres ainsi nommés expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2006

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.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	105 725 337,79
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-3 003 238,09
<b>Valeur comptable</b>	<b>102 722 099,70</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>466,94</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	120 980 600,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-2 202 203,77
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>118 778 396,23</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>539,92</b>
Valeur de réalisation	118 778 396,23
Frais d'acquisition des immeubles	7 500 797,00
Commission de souscription	12 660 502,13
<b>Valeur de reconstitution *</b>	<b>138 939 695,36</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>631,57</b>

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

# T ABLEAUX 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 ou acquéreur au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2002	20 191 174,00	7 995 942,60	44 182	1 368	836 057,10	519,00
2003	63 313 237,00	48 995 706,92	138 541	2 553	4 527 735,24	519,00
2004	84 620 862,00	24 285 956,25	185 166	3 142	2 265 435,00	519,00
2005	99 679 926,00	17 156 505,15	218 118	3 365	1 593 605,07	565,00
2006	100 535 887,00	1 156 080,40	219 991	3 331	193 077,45	610,00

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. Au 30 décembre 2006, le prix d'émission a été porté à 610,00 €.

## 2. Évolution du prix de la part

	2002	2003	2004	2005	2006
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	519,00	519,00	519,00	519,00	565,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	39,00	39,00	36,36	35,37	32,88
Rendement de la part <sup>(1)(2)</sup>	7,51 %	7,51 %	7,01 %	6,82 %	5,82 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	3,31	1,66	0,59	0,45	0,51

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

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

(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 (en euros H.T.)
2002	798	2,76 %	- de 1 mois	0	200,69
2003	496	1,12 %	-	0	80,00
2004	1 962	1,42 %	-	0	
2005	1 287	0,69 %	-	0	
2006	1930	0,88 %	-	0	1 000

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

Libellés	2002		2003		2004		2005		2006	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	43,10	90,76	31,28	66,48	24,32	55,74	37,83	93,80	37,41	91,56
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,39	9,24	13,85	29,44	19,35	44,35	2,48	6,15	2,82	6,90
Produits divers			1,92	4,08	(0,04)	(0,09)	0,02	0,05	0,63	1,54
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>47,49</b>	<b>100,00</b>	<b>47,05</b>	<b>100,00</b>	<b>43,63</b>	<b>100,00</b>	<b>40,33</b>	<b>100,00</b>	<b>40,86</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	5,17	10,89	3,67	7,79	3,76	8,62	1,63	4,04	4,02	9,85
Autres frais de gestion *	1,47	3,10	2,71	5,75	1,88	4,31	0,43	1,07	0,55	1,34
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,64	1,35	0,10	0,21	0,11	0,25	0,08	0,20	0,06	0,15
Charges immobilières non récupérées	0,79	1,67	0,82	1,74	0,56	1,28	0,90	2,22	0,83	2,04
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,08</b>	<b>17,02</b>	<b>7,29</b>	<b>15,50</b>	<b>6,31</b>	<b>14,46</b>	<b>3,04</b>	<b>7,53</b>	<b>5,47</b>	<b>13,38</b>
Amortissements nets										
- Patrimoine (sol d'autrui)										
- Autres (charges à étaler)					0,01	0,02				
Provisions										
- Dotation provision pour grosses réparations <sup>(1)</sup>	0,74	1,55	1,04	2,20	1,29	2,96	1,46	3,62	1,47	3,60
- Dotation nette aux autres provisions	0,18	0,38	0,32	0,67	(0,16)	(0,37)	0,47	1,17	0,91	2,23
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,92</b>	<b>1,93</b>	<b>1,35</b>	<b>2,87</b>	<b>1,14</b>	<b>2,61</b>	<b>1,93</b>	<b>4,79</b>	<b>2,38</b>	<b>5,82</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>9,00</b>	<b>18,94</b>	<b>8,65</b>	<b>18,38</b>	<b>7,45</b>	<b>17,08</b>	<b>4,97</b>	<b>12,32</b>	<b>7,85</b>	<b>19,20</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>38,50</b>	<b>81,06</b>	<b>38,41</b>	<b>81,62</b>	<b>36,18</b>	<b>82,92</b>	<b>35,36</b>	<b>87,68</b>	<b>33,01</b>	<b>80,80</b>
Variation du report à nouveau	(0,50)	(1,06)	(0,59)	(1,25)	(0,18)	(0,41)	(0,07)**	(0,17)	0,13	0,32
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	39,00	82,12	39,00	82,88	36,36	83,34	35,37 <sup>(1)</sup>	87,70	32,88	80,48
Revenus distribués après prélèvement libératoire	38,75	81,60	36,24	77,02	31,23	71,58	34,72	86,09	32,12	78,61

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 : 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 cotisations AMF et ASPIIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n°2004-06 à hauteur de - 0,06 euros par part.

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

(2) Ce montant intègre un abandon exceptionnel de la rémunération de gestion à hauteur de 450 000 euros HT.

## 5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2005*	Durant l'année 2006	Total au 31-12-2006
Fonds collectés	114 828 117,87	1 156 080,40	115 984 198,27
Cessions d'immeubles	983 315,01	408 245,88	1 391 560,89
Prélèvements sur primes d'émission : commissions de souscription	-11 446 017,89	-196 104,88	-11 642 122,77
Achats d'immeubles	-88 521 584,41	-19 238 158,00	-107 759 742,41
Frais d'acquisition des immobilisations	-331 864,04	-578 931,24	-910 795,28
Divers	-22 344,18	-155 996,60	-178 340,78
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>15 489 622,36</b>	<b>-18 604 864,44</b>	<b>-3 115 242,08</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 Multicommerce sont constitués :

- des revenus fonciers qui provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles. Il est rappelé que l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé en contrepartie de la réduction des tranches marginales d'imposition ;
- 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 2006 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	8 977 549,00
Charges déductibles	1 818 083,00
Revenu net	7 159 466,00
Soit par part pleine jouissance	32,76

### REVENU FINANCIER

Revenu	615 341,08
Soit par part pleine jouissance	2,82
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire *	2,06

\* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 27 %.

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC *	7 096 648
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	7 096 648

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	7 096 648
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	7 096 648

\* Plus ou moins values comptables comprises.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L 225-37 du Code de commerce, nous avons l'honneur, en notre qualité de Société de gestion de la SCPI Multicommerce, de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

### I. ORGANISATION ET PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance, dont les membres, au nombre de sept au moins et de neuf au plus, sont nommés pour six ans par l'Assemblée Générale, est chargé d'assister la Société de gestion.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. À cet effet, il se réunit au minimum trois fois par an, sur convocation de la Société de gestion, au cours des mois de mars, septembre ou octobre et décembre, afin d'examiner, entre autres, les comptes de la SCPI (annuels, intermédiaires au 30 juin et prévisionnels), les expertises, les valeurs.

À chacune de ces réunions un point précis est également fait sur l'évolution du patrimoine (arbitrages et investissements, situation locative), sur les dossiers contentieux en cours ainsi que sur la commercialisation et le marché des parts.

Les dirigeants de la Société de gestion, ainsi que les responsables de chacune des directions concernées (investissements, actifs Immobiliers d'entreprise, Juridique, Financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du Conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le Conseil est régulièrement tenu informé des principaux événements de la gestion de la SCPI.

Le Commissaire aux comptes est présent en principe à chaque réunion et, en particulier, à celle du mois de mars pour l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre.

Outre ces réunions régulières, le Conseil de surveillance peut, s'il le souhaite, constituer des commissions de travail en vue d'examiner des points particuliers concernant la gestion de la SCPI.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont approuvés lors de la réunion suivante.

### II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne de Multicommerce s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG.

#### 1 - Rappel des objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne est un processus visant à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Fiabilité de l'information comptable et financière.
- Efficacité et efficacité de la conduite des opérations de l'entreprise.
- Protection des actifs de l'organisation.

#### 2 - Description des procédures de contrôle mises en place

##### A - L'environnement de contrôle

###### Organes de réglementation et de contrôle externe

Multicommerce, en sa qualité de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne est soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Il en est de même pour UFG Real Estate Managers (UFG REM) qui, en sa qualité de Société de gestion de la SCPI, est agréée par la COB devenue AMF.

Les deux Sociétés sont tenues à des obligations réglementaires et de reporting à l'égard de l'AMF.

##### Charte d'audit

UFG REM adhère à la charte d'audit de CMNE France, qui organise des comités d'audit.

##### Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur

Le règlement intérieur intègre le règlement de déontologie des SCPI et de leur Société de gestion, édicté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

##### B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

###### Répartition des compétences des différents intervenants, organisation des délégations, niveau de rattachement

L'ensemble des activités de contrôle interne et de gestion dépendait du contrôle de gestion d'UFG REM, qui assurait une mission transversale de centralisation des outils d'évaluation du contrôle interne et procédait au contrôle de gestion des activités. Du fait de la récente réorganisation du Groupe, ces activités sont progressivement reprises et assurées par le service de la conformité et du contrôle interne du Groupe.

Différents comités de suivi des activités opérationnelles organisent le suivi et le reporting des activités de la SCPI. Ces comités formalisent le suivi de chacun des domaines opérationnels concernés et les principales décisions sont, le cas échéant, consignées dans les comptes rendus.

À chacun des Conseils d'administration de la Société de gestion, un dossier relatant la réalité et les perspectives d'évolution de la SCPI est remis à chacun des administrateurs, ce dossier est commenté en séance. Les principales décisions stratégiques font l'objet d'un débat entre les administrateurs et la Direction Générale de la société.

##### C - L'identification des risques

Les risques majeurs de la SCPI sont identifiés comme suit :

- Risques d'activité ou commerciaux ;
- Risques opérationnels juridiques ;
- Risque d'image ;
- Risques opérationnels (informatiques, sociaux...) ;
- Risques financiers de contrepartie.

##### D - Les dispositifs de contrôle interne

Le contrôle interne a la charge d'animer les trois processus suivants :

- Recensement annuel des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle ;
- Recensement annuel des incidents et sinistres significatifs ;
- Application des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Lors de chaque revue des risques, les directions opérationnelles sont amenées à compléter la typologie des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle.

Les anomalies détectées, tant par les directions opérationnelles que par les intervenants du contrôle interne, sont rapportées à la Direction Générale. En fonction du degré d'importance de l'incident, celui-ci fait l'objet d'une information aux associés et/ou au Commissaire aux comptes.

Des missions d'évaluation du contrôle interne sont diligentées ponctuellement par l'Inspection générale de CMNE France, principal actionnaire du Groupe UFG. Des recommandations sont établies et présentées aux comités d'audit de CMNE France et font l'objet d'un suivi.

Les cycles d'activités essentiels de la société sont contrôlés de la manière suivante :

- L'activité de commercialisation d'actifs immobiliers est contrôlée de manière spécifique au travers d'outils de reporting analysés en comités. Les résultats font l'objet d'un rapprochement régulier avec l'analyse budgétaire des supports.
- Les systèmes d'information font l'objet de contrôles spécifiques visant à garantir l'intégrité, la sécurité et la fiabilité des données et des résultats. Des audits ponctuels sont diligentés par des sociétés spécialisées pour tester la sécurité des systèmes. Les données sont régulièrement sauvegardées et la conservation des supports est externalisée. La fiabilité des résultats des processus informatiques complexes est contrôlée par les directions opérationnelles chacune dans leur domaine d'activité. L'habilitation des accès aux données et aux réseaux est contrôlée par des mots de passe individuels.
- La fiabilité de l'information et de la performance financière de la SCPI gérée est assurée par différents acteurs : la Direction Comptable, le Contrôle Budgétaire, le Directeur Financier, le Commissaire aux comptes et l'Expert Immobilier. Un arrêté comptable visé par le Commissaire aux comptes est établi avant chacune des distributions de revenus aux associés.

Il est établi un plan à moyen terme et des budgets prévisionnels de l'activité de la SCPI. La Direction Comptable établit des situations trimestrielles et arrête des comptes trimestriels et annuels. Les arrêtés comptables ainsi que l'analyse des écarts par rapport au budget sont régulièrement présentés à la Direction Générale et au Conseil d'administration qui arrête les comptes.

Les comptes trimestriels sociaux font l'objet d'une revue limitée par le Commissaire aux comptes. Les comptes annuels sociaux font l'objet d'une certification par le Commissaire aux comptes.

Les principales méthodes utilisées pour l'établissement des comptes sont détaillées dans l'annexe des comptes.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément à la loi, de vous présenter notre rapport annuel sur la gestion de la SCPI Multicommerce au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Durant cet exercice nous nous sommes réunis à trois reprises au mois de mars, septembre et décembre.

Lors de nos réunions, nous avons pu exercer notre mission en examinant notamment la situation de la collecte et du marché des parts, l'évolution du patrimoine et de la situation locative ainsi que les comptes sociaux.

## 1. AUGMENTATION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte globale de l'exercice écoulé a volontairement été freinée en raison de l'absence de biens suffisamment intéressants à acquérir sur le marché immobilier pour notre SCPI. Elle a, de ce fait, seulement représenté 2,1 millions d'euros également répartis entre la création de parts nouvelles et la contrepartie aux retraits assurant la fluidité du marché des parts.

Ainsi, sur les 3 797 parts souscrites, l'émission de 1 873 parts nouvelles a permis d'augmenter le capital social, qui s'établissait au 31 décembre 2006 à 100 535 887 euros.

## 2. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

C'est en majeure partie avec le financement des fonds non investis en 2005 que les acquisitions de l'année ont été rendues possibles. Cinq investissements totalisant 12 237 m<sup>2</sup> ont été réalisés au cours de l'année 2006 pour un montant global de 19 804 658 euros et sur la base d'un rendement moyen de 7,54 %.

Ces acquisitions ont permis d'investir tant en province, 843 m<sup>2</sup> de bureaux dans un immeuble neuf à Aix-en-Provence et 6 222 m<sup>2</sup> dans la zone commerciale de Villenave d'Ornon près de Bordeaux, qu'en région parisienne, 700 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux à Gennevilliers et 580 m<sup>2</sup> à Ferrières en Brie, ou encore 3 904 m<sup>2</sup> de bureaux et entrepôts à Montreuil.

Par ailleurs, notre Société a procédé à l'arbitrage de deux commerces situés l'un à Marly-les-Valenciennes (59), au prix de 96 363 euros hors droits net vendeur et l'autre à Coudekerque (59) au prix de 325 000 euros hors droits. La cession de ces actifs qui n'étaient plus performants a pu profiter des conditions d'un marché vendeur très porteur.

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

Les conclusions des expertises que nous avons examinées font apparaître une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2006 de 120 980 600,00 euros qui présente, à périmètre constant, une progression de 12,13 % par rapport à l'exercice précédent. Cette forte variation s'explique par d'importantes hausses des prix des commerces et des actifs parisiens.

Sur cette base, la valeur de réalisation de la part s'établit à 539,92 euros et la valeur de reconstitution qui en résulte à 630,36 euros.

Compte tenu de la revalorisation du patrimoine et des prévisions de résultat pour 2007, votre Conseil a été favorable à l'augmentation proposée du prix de la part, qui a été porté, à effet du 30 décembre 2006, de 565,00 euros à 610,00 euros, soit une progression de 7,96 %.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 8 174 114,84 euros contre 7 090 488,42 euros pour l'exercice précédent, soit une progression de 15 % qui résulte des acquisitions réalisées en 2006. Compte tenu, en outre, de l'amélioration progressive des taux de rémunération de la trésorerie et, par suite de l'augmentation des produits financiers, ainsi que de la perception d'une indemnité de désistement de vente d'immeuble inscrite en produits exceptionnels, le résultat de l'exercice ressort à 7 213 893,52 euros. Le résultat par part s'est établi à 33,01 euros sur lequel il a été distribué aux associés un montant de 32,88 euros.

Pour 2007, les comptes prévisionnels permettent d'envisager un résultat en hausse et il est prévu de procéder à une distribution comprise entre 35,40 euros et 36,60 euros par part.

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

Les conventions particulières visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux comptes et nous vous invitons à en prendre connaissance.

## 6. PRODUIT OPCI

La Société de gestion a poursuivi son travail d'information et d'explication sur l'avancement et le contenu des textes devant permettre d'aboutir à la création prochaine des premiers OPCI. Nous avons ainsi été informés de la parution, le 8 décembre, du décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des OPCI et des modifications apportées par la Loi sur le Développement de la Participation et de l'Actionariat Salarié, qui a ratifié, le 30 décembre 2006, l'ordonnance instituant le produit. Entre autres modifications, les SCPI coexisteront avec les OPCI. Contrairement à ce que prévoyait le texte initial, elles pourront, en effet, toujours être créées et augmenter leur capital après le 31 décembre 2009. Il n'en demeure pas moins que les associés devront être consultés sur la transformation éventuelle de leur SCPI et qu'il leur appartiendra, régulièrement informés et réunis en temps voulu en Assemblée Générale Extraordinaire, de se prononcer en toute connaissance de cause sur cette opération.

## 7. RESOLUTIONS

Les projets de résolutions qui vous sont présentés nous ont été soumis au préalable.

L'examen des projets de résolutions n'appelant pas d'observation de notre part, nous vous invitons en conséquence à approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre vote.

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

Le Conseil de surveillance

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS

## 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, prend acte du rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties et approuve les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2006 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 7 213 893,52 euros.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable qui, augmenté du report à nouveau, soit 84 308,83 euros s'élève à 7 298 202,35 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 7 186 198,42 euros (correspondant au montant cumulé des acomptes versés et du prélèvement libératoire),
- au report à nouveau une somme de 112 003,93 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 2006, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 102 722 099,70 euros ;
- valeur de réalisation : 118 778 396,23 euros ;
- valeur de reconstitution : 138 939 695,36 euros.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, dans la limite de 15 millions d'euros, à :

- contracter des emprunts,
  - consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine,
  - assumer des dettes,
  - procéder à des acquisitions payables à terme,
- au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, en se référant à son rapport, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007, à procéder à la vente d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables dans le cadre de la réglementation en vigueur.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, pour chaque vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social générant une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières :

- décide la mise en distribution partielle de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux,
- autorise la société de gestion à effectuer cette distribution :
  - pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente et, s'il y a lieu, par versement en numéraire directement entre ses mains du solde en sa faveur,
  - pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale :

- prend acte du fait que les mandats de Commissaire aux comptes :
  - titulaire, de Monsieur Alain Douche, société Expertis,
  - suppléant, de Madame Martine Avenard,
 expirent à l'issue de la présente assemblée.
- décide de nommer en qualité de Commissaire aux comptes :
  - titulaire, la société Deloitte et Associés,
  - suppléant, la société B.E.A.S.,
 pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012 :

-  
-  
-  
-

(seront élus les candidats ayant obtenu le plus de voix, un au moins à trois au plus).

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, afin d'être en conformité avec les statuts de la SCPI qui prévoient que la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance est de six ans, prend acte que les mandats de Messieurs Paul Chenel, Guy Pierrat et Bernard Retat, élus lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2006, expireront en 2012, à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

## ONZIÈME 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.

# COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2006

	EXERCICE 2006		EXERCICE 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>105 725 337,79</b>	<b>120 980 600,00</b>	<b>86 856 674,95</b>	<b>91 740 900,00</b>
Terrains et constructions	95 385 303,77	110 480 600,00	76 516 640,93	82 130 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	10 340 034,02	10 500 000,00	10 340 034,02	9 610 900,00
Autres immobilisations locatives				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>- 897 258,85</b>	<b>- 96 224,53</b>	<b>- 720 940,40</b>	<b>- 96 224,53</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 801 034,32		- 624 715,87	
Grosses réparations pour travaux de remise en état				
Grosses réparations exceptionnelles				
Autres provisions pour risques et charges	- 96 224,53	- 96 224,53	- 96 224,53	- 96 224,53
<b>TOTAL I</b>	<b>104 828 078,94</b>	<b>120 884 375,47</b>	<b>86 135 734,55</b>	<b>91 644 675,47</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>11 565,59</b>	<b>11 565,59</b>	<b>10 401,25</b>	<b>10 401,25</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	11 565,59	11 565,59	10 401,25	10 401,25
<b>Créances</b>	<b>1 129 687,39</b>	<b>1 129 687,39</b>	<b>2 463 793,32</b>	<b>2 463 793,32</b>
Locataires et comptes rattachés	808 422,32	808 422,32	568 860,97	568 860,97
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	- 366 448,49	- 366 448,49	- 167 898,19	- 167 898,19
Créances fiscales et sociales	196 477,08	196 477,08	1 194 117,92	1 194 117,92
Fournisseurs et comptes rattachés	53 779,48	53 779,48	279 008,68	279 008,68
Autres créances	437 457,00	437 457,00	589 703,94	589 703,94
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>3 061 364,38</b>	<b>3 061 364,38</b>	<b>23 533 567,48</b>	<b>23 533 567,48</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 061 364,38	3 061 364,38	23 533 567,48	23 533 567,48
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
<b>Dettes financières</b>	<b>- 1 955 282,44</b>	<b>- 1 955 282,44</b>	<b>- 1 507 988,68</b>	<b>- 1 507 988,68</b>
Emprunts auprès des établissements de crédits				
Dépôts et cautionnements reçus	- 1 955 282,44	- 1 955 282,44	- 1 507 988,68	- 1 507 988,68
Banques créditrices				
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>- 560 228,22</b>	<b>- 560 228,22</b>	<b>- 443 325,46</b>	<b>- 443 325,46</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	- 58 392,96	- 58 392,96	- 257 414,42	- 257 414,42
Locataires et comptes rattachés	- 501 835,26	- 501 835,26	- 185 911,04	- 185 911,04
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 3 793 085,94</b>	<b>- 3 793 085,94</b>	<b>- 7 761 486,56</b>	<b>- 7 761 486,56</b>
Dettes fiscales et sociales	- 90 038,43	- 90 038,43	- 90 168,79	- 90 168,79
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	- 1 045 354,98	- 1 045 354,98	- 5 568 905,50	- 5 568 905,50
Associés à régulariser	- 34 602,35	- 34 602,35	- 38 977,68	- 38 977,68
Associés dividendes à payer	- 1 944 371,55	- 1 944 371,55	- 1 702 961,52	- 1 702 961,52
Autres dettes diverses	- 678 718,63	- 678 718,63	- 360 473,07	- 360 473,07
<b>TOTAL II</b>	<b>- 2 105 979,24</b>	<b>- 2 105 979,24</b>	<b>16 294 961,35</b>	<b>16 294 961,35</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Autres charges à étaler				
Produits constatés d'avance			- 89,70	- 89,70
<b>TOTAL III</b>			<b>- 89,70</b>	<b>- 89,70</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>102 722 099,70</b>		<b>102 430 606,20</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *</b>		<b>118 778 396,23</b>		<b>107 939 547,12</b>

\* Cette valeur 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.

## ■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2006 AU 31-12-2006 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2005	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>99 679 926,00</b>		<b>855 961,00</b>	<b>100 535 887,00</b>
Capital souscrit	99 679 926,00		855 961,00	100 535 887,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>3 356 062,95</b>		<b>-474 916,72</b>	<b>2 881 146,23</b>
Prime d'émission	15 188 675,91		410 076,00	15 598 751,91
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-11 782 377,04		-775 036,12	-12 557 413,16
Imputation des écarts sur remboursements de parts	-50 235,92		-109 956,60	-160 192,52
<b>Écart sur remboursement de parts</b>				
<b>Prime de fusion</b>				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>	<b>9 751,88</b>			<b>9 751,88</b>
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat				
Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>	<b>-699 443,46</b>		<b>-117 245,88</b>	<b>-816 689,34</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>85 902,81</b>	<b>-1 593,98</b>	<b>0,00</b>	<b>84 308,83</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 593,98</b>	<b>1 593,98</b>	<b>27 695,10</b>	<b>27 695,10</b>
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	6 626 333,77	-6 626 333,77	7 213 893,52	7 213 893,52
Acompte sur distribution	-6 562 859,20	6 562 859,20	-7 102 103,67	-7 102 103,67
Prélèvement libératoire payé pour compte	-65 068,55	65 068,55	-84 094,75	-84 094,75
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>102 430 606,20</b>		<b>291 493,50</b>	<b>102 722 099,70</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2006

CHARGES	2006	2005
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	1 918 101,44	1 645 974,58
Autres charges		
	1 918 101,44	1 645 974,58
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	48 325,72	65 109,92
Travaux d'entretien	17 440,76	14 924,14
Grosses réparations	144 934,91	9 342,35
Autres charges	298 625,65	145 939,10
	509 327,04	235 315,51
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>2 427 428,48</b>	<b>1 881 290,09</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Rémunération de la Société de gestion</b>	<b>879 314,23</b>	<b>305 736,39</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>76 949,88</b>	<b>72 627,71</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>	<b>578 931,24</b>	
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	201 950,19	126 877,29
Provision pour grosses réparations	321 253,36	275 352,48
Autres provisions		
	523 203,55	402 229,77
<b>Commission de souscription</b>	<b>193 077,45</b>	<b>1 593 605,07</b>
<b>Autres charges</b>		
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>2 251 476,35</b>	<b>2 374 198,94</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>2 076,69</b>	<b>664,07</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 680 981,52</b>	<b>4 256 153,10</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>7 213 893,52</b>	<b>6 626 333,77</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 894 875,04</b>	<b>10 882 486,87</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	8 174 114,84	7 090 488,42
Charges refacturées	1 918 101,44	1 645 974,58
Produits annexes	2 817,65	1 871,48
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>10 095 033,93</b>	<b>8 738 334,48</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises d'amortissement d'exploitation</b>	<b>578 931,24</b>	
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	3 399,89	38 743,50
Grosses réparations	144 934,91	9 342,35
Autres reprises de provisions		
	148 334,80	48 085,85
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>125 300,32</b>	<b>10 800,00</b>
<b>Autres produits</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	193 077,45	1 593 605,07
Autres prélèvements	3 027,43	24 987,73
	196 104,88	1 618 592,80
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>1 048 671,24</b>	<b>1 677 478,65</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>616 209,79</b>	<b>465 004,07</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>134 960,08</b>	<b>1 669,67</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>11 894 875,04</b>	<b>10 882 486,87</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 894 875,04</b>	<b>10 882 486,87</b>

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	7 186 198,42	6 627 927,75
Variation du R.A.N suite traitement des charges a répartir		11 337,07
Acquisitions d'immobilisations	19 394 154,60	11 752 754,07
Charges prélevées sur la prime d'émission	775 036,12	1 636 405,65
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Dépôts et cautionnements versés	1 164,34	2 857,72
Dépôt de garantie		
Remboursements d'emprunts		
<b>Total des emplois</b>	<b>27 356 553,48</b>	<b>20 031 282,26</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-17 756 171,17</b>	<b>4 659 322,00</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>9 600 382,31</b>	<b>24 690 604,26</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	7 213 893,52	6 626 333,77
Capitaux propres	1 156 080,40	17 174 318,00
Cessions d'immobilisations	408 245,88	420 090,77
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	447 293,76	115 717,80
Variation des provisions et amortissements	374 868,75	354 143,92
<b>Total des ressources</b>	<b>9 600 382,31</b>	<b>24 690 604,26</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>-17 756 171,17</b>	<b>4 659 322,00</b>
Variation des dettes	-3 851 587,56	2 847 342,75
Variation des créances	1 135 555,63	1 101 423,43
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>23 533 567,48</b>	<b>14 925 479,30</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>3 061 364,38</b>	<b>23 533 567,48</b>

# ANNEXE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies 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 et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

### 2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

#### a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er 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.

#### b) Principales règles d'évaluation

##### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition, diminués des garanties locatives et augmentés, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ou tout autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

##### Amortissements et prélèvement sur la prime d'émission.

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

Les commissions de souscription versées à la Société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

### Provisions pour dépréciation de créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

### c) 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 dû par le vendeur.

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

### 3. Changement de méthode comptable et de présentation des comptes

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les honoraires versés à des prestataires externes dans le cadre d'investissements, sont comptabilisés en charge sous la rubrique "honoraires d'acquisition". Ils font ensuite l'objet d'un transfert de charges avec imputation sur le compte de frais d'acquisition.

### 4. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables 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 société ; le total de cette colonne 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 réalisée par la société Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI du 15 juin 2006 après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2006 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2003, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2006 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis aux experts la situation locative et le montant des gros travaux prévisionnels pour chaque bien immobilier.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2006 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 120 980 600 euros.

### **5. Plan d'entretien des immeubles**

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003, cette dernière est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2006, la provision pour grosses réparations s'élève à 801 034,32 euros.

Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées de manière complémentaire en couverture de travaux qui n'entrent pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

Il s'agit de travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire, concernant en général la réfection des peintures, sols souples, cloisonnement, faux plafonds et électricité et dont la prévisibilité n'excède pas deux années. Aucune dotation de cette nature n'a été constatée au cours de l'exercice 2006.

### **6. Valeur des terrains**

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles construits.



## B. TABLEAUX CHIFFRES

## ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2006		Exercice 2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	6 818 087,84	7 065 000,00	5 504 931,88	5 624 800,00
Locaux d'activité	1 027 177,09	1 080 000,00	1 027 177,09	976 100,00
Commerces	83 246 538,84	97 940 600,00	69 984 531,96	75 529 100,00
Entrepôts	4 293 500,00	4 395 000,00		
<b>Total</b>	<b>95 385 303,77</b>	<b>110 480 600,00</b>	<b>76 516 640,93</b>	<b>82 130 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	152 449,02		152 449,02	
Locaux d'activité				
Commerces	10 187 585,00	10 500 000,00	10 187 585,00	9 610 900,00
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>10 340 034,02</b>	<b>10 500 000,00</b>	<b>10 340 034,02</b>	<b>9 610 900,00</b>
<b>Total général</b>	<b>105 725 337,79</b>	<b>120 980 600,00</b>	<b>86 856 674,95</b>	<b>91 740 900,00</b>

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

## TERRAINS &amp; CONSTRUCTIONS

<b>Solde au 31-12-2005</b>	<b>86 856 674,95</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>19 238 158,00</b>
17 avenue James de Rothschild - 77164 FERRIÈRES	854 000,00
285 avenue Laurent Cely - 92230 GENNEVILLIERS	1 546 000,00
510 rue René Descartes - 13290 AIX LES MILLE	1 289 790,00
66 rue de Lagny - 93100 MONTREUIL	4 293 500,00
7 rue Louis de Funès - 33140 VILLENAVE D'ORNON	11 254 868,00
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>-525 491,76</b>
46 route de Bergues - 59210 COUDEKERQUE BRANCHE	-392 861,12
ZAE les Dix Muits - Résidence Espace Mercure - 59770 MARLY	-132 630,64
<b>Travaux immobilisés de l'exercice</b>	<b>155 996,60</b>
3 avenue Louis Weil - 38000 GRENOBLE	155 996,60
<b>Solde au 31-12-2006</b>	<b>105 725 337,79</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2005</b>	<b>10 401,25</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	4 868,82
Fonds de roulement restitués par les syndicats	-3 704,48
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2006</b>	<b>11 565,59</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2005	Dotations 2006	Montant des amortissements au 31-12-2006
Agencements, aménagements et installations				Néant

## ■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2005	Augmentation des charges à étaler 2006	Compte à compte 2006	Dotations 2006	Montant net des charges à étaler au 31-12-2006
Frais d'acquisition des immobilisations		578 931,24		578 931,24	
<b>Total</b>		<b>578 931,24</b>		<b>578 931,24</b>	

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2005	Dotations 2006	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2006
Pour grosses réparations	624 715,87	321 253,36	144 934,91	801 034,32
<b>Sous-total</b>	<b>624 715,87</b>	<b>321 253,36</b>	<b>144 934,91</b>	<b>801 034,32</b>
Pour risques et charges	96 224,53			96 224,53
<b>Sous-total</b>	<b>96 224,53</b>			<b>96 224,53</b>
Pour créances douteuses	167 898,19	201 950,19	3 399,89	366 448,49
<b>Sous-total</b>	<b>167 898,19</b>	<b>201 950,19</b>	<b>3 399,89</b>	<b>366 448,49</b>
<b>Total</b>	<b>888 838,59</b>	<b>523 203,55</b>	<b>148 334,80</b>	<b>1 263 707,34</b>

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2005

Résultat 2005	6 626 333,77
Report à nouveau 2005	85 902,81
<b>Total distribuable</b>	<b>6 712 236,58</b>
Distribution 2005	6 562 859,20
Prélèvement libératoire payé pour compte	65 068,55
Report à nouveau	84 308,83
<b>Total réparti</b>	<b>6 712 236,58</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Dettes fiscales et sociales	3 300,08
Autres dettes Diverses	500 985,87
<b>Total</b>	<b>504 285,95</b>

### Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	42 108,92
Autres créances d'exploitation	284 608,02
Valeurs mobilières de placements	2 251,13
<b>Total</b>	<b>328 968,07</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	89 597,18
Locataires : Effets à recevoir	12 174,28
Locataires : Factures à établir	29 934,64
Locataires : créances douteuses	676 716,22
<b>Total</b>	<b>808 422,32</b>

## ■ INTERETS BANCAIRE À RECEVOIR

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 3 059 113,25 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002.

Le montant des intérêts acquis au 31 décembre 2006 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2007 est de 2 251,13 euros.

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	872 875,90
Entretien et réparations	19 184,23
Honoraires états des lieux	1 850,00
Primes d'assurances	70 081,52
Frais de contentieux	-426,10
Taxes bureaux	34 163,34
Taxes foncières	752 156,81
Taxes ordures ménagères	147 683,57
Autres taxes immobilières	4 958,37
Honoraires de gestion	15 573,80
<b>Total</b>	<b>1 918 101,44</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	41 372,86
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 143,95
Grosses réparations et travaux exceptionnels	49 390,63
Autres charges immobilières	22 583,47
Charges exceptionnelles	2 067,55
<b>Total</b>	<b>119 558,46</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	41 372,86
Produits de l'activité immobilière	-5 571,94
Produits exceptionnels	9 953,39
<b>Total</b>	<b>45 754,31</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Article 700 dû aux locataires	1 585,52
Diverses charges exceptionnelles	491,17
<b>Total</b>	<b>2 076,69</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité de désistement sur vente d'un immeuble	125 000,00
Divers produits exceptionnels	9 960,08
<b>Total</b>	<b>134 960,08</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

<b>Cautions</b>	
Cautions bancaires reçues des locataires	288 178,71
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

### PROMESSES SYNALLAGMATIQUES DE VENTE SUR FUTURS INVESTISSEMENTS

Adresse	Date de promesse	Date d'expiration	Surface utile	Nature des lots
50-52 rue André Dessaux - 45400 FLEURY LES AUBRAIS	16-12-04	30-01-07	1 624 m <sup>2</sup>	Commerce

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date acquisition ou d'apport	Surface m <sup>2</sup>	Nombre parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
<b>BUREAUX</b>						
13290	AIX LES MILLE	510 RUE RENÉ DESCARTES	31-03-06	842	45	1 289 790,00
31510	RAMONVILLE SAINT-AGNE	16 AVENUE DE L'EUROPE	23-11-91	956	32	741 923,63
38000	GRENOBLE	3 AVENUE LOUIS WEIL	04-10-04	2 224	37	3 539 555,00
54000	NANCY	72 RUE DE LA HACHE	02-04-90	405	6	397 596,95
57158	MONTIGNY LES METZ	10 RUE DE L'HÔTEL DE VILLE	14-10-89	146	2	140 641,84
59000	LILLE	17/28 RUE D'ARRAS	11-12-92	127	1	115 099,01
59770	MARLY	ZAE LES DIX MUITS RÉS. ESPACE MERCURE	27-12-93	-	-	-
69003	LYON	40/42 AV GEORGES POMPIDOU	15-12-99	276	5	419 635,74
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>4 976</b>	<b>128</b>	<b>6 644 242,17</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>						
31120	PORTET SUR GARONNE	2 AVENUE GUTENBERG	23-10-91	670	22	417 381,02
69200	VENISSIEUX	3 & 7 ALLÉE DES ÉRABLES	19-11-92	1 318	14	609 796,07
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>				<b>1 988</b>	<b>36</b>	<b>1 027 177,09</b>
<b>ENTREPÔTS</b>						
93100	MONTREUIL	27 RUE CUVIER - 66 RUE DE LAGNY	18-07-06	3 904	18	4 293 500,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>				<b>3 904</b>	<b>18</b>	<b>4 293 500,00</b>
<b>COMMERCES</b>						
01630	ST-GENIS POUILLY	"LE MARAIS" 190 RUE DU MONT ROND	06-03-92	1 242	40	679 276,23
26000	VALENCE	PLACE TELLIER - ZAC DES COULEURS	28-10-03	2 445	107	2 511 000,00
33140	VILLENAVE D'ORNON	7 RUE LOUIS DE FUNES	31-08-06	6 222	-	11 254 868,00
34000	MONTPELLIER	450 LE GRAND MAIL	27-09-90	397	-	78 205,75
36250	SAINT-MAUR	PIÈCES DES ECHARBEAUX	23-04-01	730	-	568 634,83
40280	ST-PIERRE DU MONT	CHEMIN DE LAREIGNE	03-08-00	1 200	40	701 265,48
45200	AMILLY	791 RUE DE L'EUROPE	26-06-00	1 887	119	1 210 924,47
45400	FLEURY LES AUBRAIS	50/52 RUE ANDRÉ DESSAUX	16-12-04	2 985	141	4 422 272,00
49400	SAUMUR	135 CHEMIN DES PATUREAUX	04-06-92	2 200	54	688 099,15
54390	FROUARD	LIEU-DIT CORVÉE MILLIANT	28-12-00	2 596	147	2 341 616,90
54390	FROUARD	LIEU-DIT CORVÉE MILLIANT - ZAC DU SAULE GAILLARD	29-12-03	1 518	55	1 582 392,23
59210	COUDEKERQUE BRANCHE	46 ROUTE DE BERGUES	28-02-92	-	-	-
75001	PARIS	1 PLACE DES INNOCENTS	04-12-02	553	-	2 298 210,00
75002	PARIS	92-96 RUE MONTMARTRE	09-03-04	355	-	1 486 000,00
75014	PARIS	129-135 BIS RUE D'ALÉSIA	23-03-04	253	-	1 500 000,00
75014	PARIS	84-92 AVENUE DU MAINE	23-03-04	477	9	1 440 000,00
75017	PARIS	29 AVENUE DE WAGRAM	23-03-04	1 117	5	6 000 000,00
76000	ROUEN	82-90 AVENUE DE CAEN	23-03-04	427	-	275 000,00
76100	ROUEN	69/75 RUE SAINT SEVER	15-11-02	1 643	-	4 148 947,00
77100	NANTEUIL LES MEAUX	9006 AV DE LA FOULÉE	28-06-00	1 036	51	914 694,10
77164	FÉRRIERES	17 AVENUE JAMES DE ROTSCCHILD	19-01-06	569	15	854 000,00
77176	SAVIGNY LE TEMPLE	VILLE NOUVELLE DE SÉNART RUE DE L'INDUSTRIE	28-10-04	2 979	170	4 413 087,00
77185	LOGNES	1-11 ALLÉE DES PALOMBES - AV DE LA SOUBRIARDE	29-06-04	5 982	162	8 372 100,02
77410	CLAYE SOUILLY	LIEU-DIT LES SABLONS - RUE JEAN MONNET	28-10-04	3 417	187	5 118 778,00
91220	BRETIGNY SUR ORGE	AVENUE DE LA MAISON NEUVE - ZAC	28-10-04	3 497	172	5 172 560,50
92230	GENNEVILIERS	285 AVENUE LAURENT CELY	19-01-06	700	10	1 546 000,00
92250	LA GARENNE COLOMBES	9 RUE VOLTAIRE	05-05-00	134	-	301 849,05
93110	ROSNY SOUS BOIS	29 RUE JULES FERRY	20-10-04	4 884	149	7 306 807,85
94120	VAL DE FONTENAY	CTRE COMMERCIAL RÉGIONAL PÉRIVAL	05-08-04	2 107	-	6 059 950,28
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>53 552</b>	<b>1 633</b>	<b>83 246 538,84</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>						
25000	BESANCON (ACTE NON RÉGULARISÉ)	23 RUE DE LA MOUILLÈRE	05-10-89	-	-	152 449,02
77700	SERRIS	PLACE DE TOSCANE VAL D'EUROPE	-	1 910	-	10 187 585,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>1 910</b>	<b>-</b>	<b>10 340 034,02</b>
<b>TOTAL</b>				<b>66 329</b>	<b>1 815</b>	<b>105 551 492,12</b>

Agencements moins amortissements (II)	Valeur comptable 31-12-06 (I + II)	Valeur comptable 31-12-05	Locataire(s)	Valeur locative	Valeur d'expertise HD 31-12-06	Valeur d'expertise HD 31-12-05
-	1 289 790,00	-	3 LOCATAIRES	114 017,08	1 220 000,00	-
17 849,07	759 772,70	759 772,70	3 LOCATAIRES	77 459,46	760 000,00	725 600,00
155 996,60	3 695 551,60	3 539 555,00	FRANCE TELECOM	338 403,18	3 830 000,00	3 631 400,00
-	397 596,95	397 596,95	LA CLAIRIERE + CL	60 731,49	500 000,00	474 600,00
-	140 641,84	140 641,84	PAUL&ROTH	13 666,26	130 000,00	121 900,00
-	115 099,01	115 099,01	AGEFOS+WILLOQUET	12 704,80	125 000,00	99 900,00
-		132 630,64	-	-	-	95 500,00
	419 635,74	419 635,74	SODIE	50 298,32	500 000,00	475 900,00
<b>173 845,67</b>	<b>6 818 087,84</b>	<b>5 504 931,88</b>		<b>667 280,59</b>	<b>7 065 000,00</b>	<b>5 624 800,00</b>
-	417 381,02	417 381,02	NEW ATG	45 212,26	400 000,00	353 800,00
-	609 796,07	609 796,07	LYON ÉLECTRICITÉ	80 586,55	680 000,00	622 300,00
-	<b>1 027 177,09</b>	<b>1 027 177,09</b>		<b>125 798,81</b>	<b>1 080 000,00</b>	<b>976 100,00</b>
-	4 293 500,00	-	LA ROBINETTERIE INDUSTR.	350 000,00	4 395 000,00	-
-	<b>4 293 500,00</b>	-		<b>350 000,00</b>	<b>4 395 000,00</b>	-
-	679 276,23	679 276,23	3 LOCATAIRES	83 091,41	810 000,00	591 500,00
-	2 511 000,00	2 511 000,00	DECATHLON	279 697,26	3 350 000,00	3 142 300,00
-	11 254 868,00		4 LOCATAIRES	851 901,87	10 780 000,00	-
-	78 205,75	78 205,75	BAR PMU THEVENIN	8 661,36	73 000,00	72 600,00
-	568 634,83	568 634,83	LAURIE LUMIERE	68 672,45	800 000,00	700 200,00
-	701 265,48	701 265,48	CHANTEMUR	91 604,54	1 080 000,00	953 400,00
-	1 210 924,47	1 210 924,47	3 LOCATAIRES	155 137,96	1 850 000,00	1 615 700,00
-	4 422 272,00	4 422 272,00	ELDORAUTO	378 563,24	4 550 000,00	4 172 000,00
-	688 099,15	688 099,15	2 LOCATAIRES	107 301,62	1 200 000,00	1 085 600,00
-	2 341 616,90	2 341 616,90	GO SPORT	269 722,05	3 260 000,00	3 062 500,00
-	1 582 392,23	1 582 392,23	OFFICE DÉPÔT	161 837,09	1 930 000,00	1 837 600,00
-		392 861,12		-	-	409 900,00
-	2 298 210,00	2 298 210,00	PIZZA FRANCE	235 003,69	3 600 000,00	2 899 800,00
-	1 486 000,00	1 486 000,00	LINKSTATION	82 080,00	1 500 000,00	1 539 600,00
-	1 500 000,00	1 500 000,00	PALATINE	161 188,05	2 340 000,00	1 971 900,00
-	1 440 000,00	1 440 000,00	DECO CENTER 75	145 955,91	2 200 000,00	1 935 300,00
-	6 000 000,00	6 000 000,00	GROUPE MDF	557 699,34	8 700 000,00	7 205 800,00
-	275 000,00	275 000,00	ROUEN SALON 76	32 601,95	330 000,00	305 400,00
-	4 148 947,00	4 148 947,00	TATI	498 748,71	5 400 000,00	4 718 600,00
-	914 694,10	914 694,10	LA HALLE	113 565,50	1 340 000,00	1 074 400,00
-	854 000,00		WURTH FRANCE	72 140,70	820 000,00	-
-	4 413 087,00	4 413 087,00	ELDORAUTO	377 777,02	4 550 000,00	4 163 300,00
-	8 372 100,02	8 372 100,02	8 LOCATAIRES	776 872,10	9 642 600,00	8 025 600,00
-	5 118 778,00	5 118 778,00	AUTOBACS FRANCE	438 186,85	5 500 000,00	5 130 800,00
-	5 172 560,50	5 172 560,50	AUTOBACS FRANCE	442 790,77	5 500 000,00	4 879 800,00
-	1 546 000,00		WURTH FRANCE	123 351,35	1 460 000,00	-
-	301 849,05	301 849,05	COLOMBEAUTÉ	50 462,04	600 000,00	461 500,00
-	7 306 807,85	7 306 807,85	2 LOCATAIRES	631 250,46	7 900 000,00	7 324 000,00
-	6 059 950,28	6 059 950,28	27 LOCATAIRES	426 473,63	6 875 000,00	6 250 000,00
-	<b>83 246 538,84</b>	<b>69 984 531,96</b>		<b>7 622 338,92</b>	<b>97 940 600,00</b>	<b>75 529 100,00</b>
-	152 449,02	152 449,02	-	-	-	-
-	10 187 585,00	10 187 585,00	8 LOCATAIRES	606 231,61	10 500 000,00	9 610 900,00
-	<b>10 340 034,02</b>	<b>10 340 034,02</b>		<b>606 231,61</b>	<b>10 500 000,00</b>	<b>9 610 900,00</b>
<b>173 845,67</b>	<b>105 725 337,79</b>	<b>86 856 674,95</b>		<b>9 371 649,93</b>	<b>120 980 600,00</b>	<b>91 740 900,00</b>



# RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Multicommerce, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de mes appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FEAU ENTREPRISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 19 juin 2003. Les comptes annuels ont été soumis à votre Conseil de surveillance. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble.

Mes travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. J'estime que l'intervention de l'expert indépendant et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers 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 mes appréciations, je porte à votre connaissance l'élément suivant :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n°98-06 du CNC et règlement CRC n°99-06). Je me suis assuré de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation. L'appréciation ainsi portée, s'inscrit dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et a donc contribué à la formation de mon opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil de surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Villers-lès-Nancy, le 27 avril 2007

Le Commissaire aux comptes  
membre de la Compagnie Régionale de Nancy,  
Alain DOUCHE.



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## 1. DESCRIPTION DES CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

## 2. PAR AILLEURS, EN APPLICATION DU DÉCRET DU 23 MARS 1967, J'AI ÉTÉ INFORMÉ QUE L'EXÉCUTION DES CONVENTIONS SUIVANTES, APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS, S'EST POURSUIVIE AU COURS DU DERNIER EXERCICE.

**a. Dans le cadre des opérations de restructuration interne du groupe UFG, la société Union Française de Gestion (UFG) a fait l'objet d'une scission le 1<sup>er</sup> novembre 2006. La branche d'activité gestion a été apportée à la société UFG Real Estate Managers (UFG REM). Votre société a signé le 2 novembre 2006 avec cette société une convention de prestations de services ayant pour objet la poursuite des conventions antérieures. Les modifications ou nouvelles conventions prévues ne prendront effet qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2007.**

Pour l'exercice 2006, la convention de prestations de services, précédemment signée avec UFG et reprise par UFG REM, pour exécuter les missions connexes à la gestion locative qui ne sont ni comprises dans le mandat social de la Société de gestion ni de sa compétence s'est poursuivie selon les termes suivants :

### • Prestations au titre des redditions de charges

Objet : établir et contrôler les budgets de charges, s'assurer de la cohérence entre les dépenses et les budgets, opérer des redditions auprès des locataires.

Modalités de facturation : prix maximum fixé à 0,76 euros HT/m<sup>2</sup> plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles constatées lors de la reddition des charges de l'immeuble.

Montant facturé au titre de l'exercice : 8 178,95 euros.

### • Prestations au titre des travaux

Objet : étudier la faisabilité d'un projet c'est à dire définir des travaux à engager en fonction de l'évolution de la demande commerciale, du type d'immeuble et de son environnement et tendant à valoriser l'immeuble et à assurer sa pérennité, proposer plusieurs variantes de projets de travaux, définir les cahiers des charges et des études à confier à des professionnels tels que BET ou architecte, estimer les coûts et les délais.

Modalités de facturation : rémunération égale au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.

Montant facturé au titre de l'exercice : néant.

### • Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives

Objet : l'évolution législative des normes relatives notamment aux matériaux employés, à l'environnement ou à la sécurité des occupants impose aux SCPI d'entreprendre sur le patrimoine des campagnes de diagnostic et d'analyse, d'établir des plans et des métrés. Ces opérations nécessitent l'accomplissement d'études préparatoires, la recherche et la sélection d'opérateurs spécialisés, l'organisation d'un plan d'intervention et d'exécution des travaux, la préparation de budgets, l'adaptation des systèmes d'information afin d'y enregistrer les données recueillies pour chaque immeuble à des fins de suivi et de statistiques.

Modalités de facturation : rémunération forfaitaire de 180 euros par immeuble traité.

Montant facturé au titre de l'exercice : néant.

### • Commercialisation des locaux vacants

Objet : la performance de la SCPI étant étroitement liée au taux d'occupation de son patrimoine, la SCPI a choisi de s'adjoindre les services de UFG pour renforcer ses moyens traditionnels de commercialisation.

Modalités de facturation : honoraires au plus égal à 12 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Montant facturé au titre de l'exercice : néant.

### • Prestations de rédactions d'actes

Objet : dans le prolongement des négociations commerciales menées en vue d'aboutir à la conclusion d'un bail, l'UFG se propose d'assister la SCPI dans la rédaction des actes en lui apportant les conseils et le savoir-faire de juristes offrant aux contractants des garanties réciproques et des clauses adaptées à leurs impératifs respectifs.

Modalités de facturation : honoraires au plus égal à 762 euros HT, pour chacun des baux rédigés et conclus, l'UFG acceptant par avance de réviser cet honoraire pour tenir compte dans sa fixation, du montant du loyer annuel stipulé au bail.

Montant facturé au titre de l'exercice : 5 334 euros.

### • Prestations en matière d'arbitrage

Objet : l'UFG dispose d'une équipe de professionnels ayant une parfaite connaissance des marchés immobiliers régionaux, rompue aux pratiques de la négociation avec les agents immobiliers, qui peut concourir à activer la recherche d'acquéreurs des éléments du patrimoine de la SCPI.

La SCPI a choisi de s'adjoindre les services de l'UFG pour renforcer les performances des moyens traditionnels de commercialisation dont elle dispose.

Modalités de facturation : honoraires fixés à 2,50 % HT calculés sur le prix de cession net de l'immeuble encaissé par la SCPI.

Montant facturé au titre de l'exercice : 10 534,08 euros.

#### **b. Adhésion au GIE Roquépine Placements**

Objet : votre société est membre du groupement Roquépine Placements. L'objet de ce regroupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières de ses membres en vue de procéder à leur placement dans des valeurs facilement réalisables dans le cadre d'une optimisation des flux financiers.

La société UFG Immobilier est administrateur unique du groupement.

La répartition des produits financiers de chaque membre est la suivante : *Résultat couru du membre =*

*résultat couru global x  $\frac{\text{nombres créditeurs du membre}}{\text{nombres créditeurs totaux}}$*

La gestion des excédents de trésorerie par le groupement se substitue à la gestion centralisée précédemment effectuée par l'UFG.

#### **c. Rémunération de la société UFG REM**

Nature et Objet : rémunération de la Société de gestion en vertu des dispositions de l'article 21 de vos statuts.

- La Société de gestion perçoit une commission de 10 % des loyers et produits financiers pour assurer l'administration de la société. Le montant de cette commission pour l'exercice s'est élevé à 879 314,23 euros.
- La Société de gestion perçoit une commission de 9 % sur les souscriptions, pour la collecte des capitaux et la recherche d'investissement. Le montant HT perçu au cours de l'exercice : 193 077,45 euros.

Villers-lès-Nancy, le 27 avril 2007

Le Commissaire aux comptes  
membre de la Compagnie Régionale de Nancy,  
Alain DOUCHE.

