

MULTIMMOBILIER 1 & 2

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

MULTIMOBILIER 1 & 2

■ Assemblées générales ordinaires du 21 juin 2012

	Page
Avant-propos	2

■ *Multimobilier 1*

SCPI d'entreprise à capital variable

Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2011	8
Rapport du conseil de surveillance	16
Projets de résolutions	17
Comptes au 31 décembre 2011	18
Annexe	22
Composition du patrimoine	30
Rapports du Commissaire aux comptes	34

■ *Multimobilier 2*

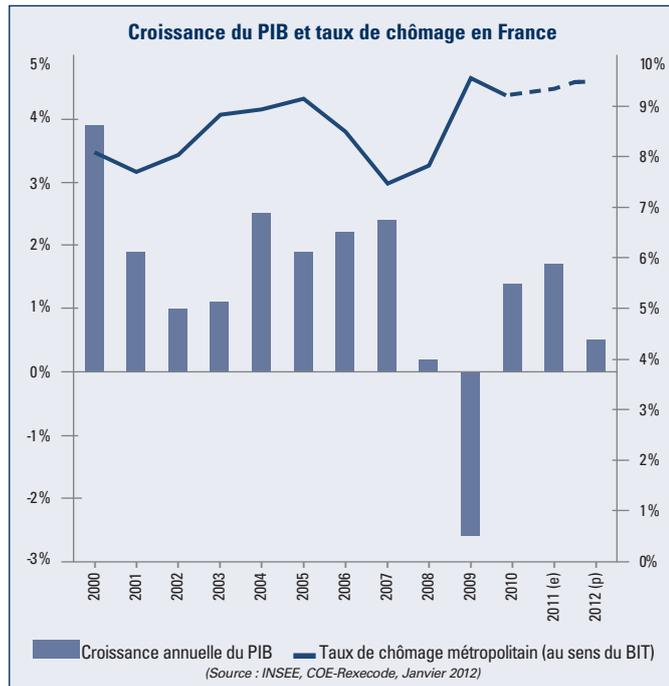
SCPI d'entreprise à capital variable

Organes de direction et de contrôle	39
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2011	40
Rapport du conseil de surveillance	48
Projets de résolutions	49
Comptes au 31 décembre 2011	50
Annexe	54
Composition du patrimoine	60
Rapports du Commissaire aux comptes	62

Avant-Propos

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

Après un premier semestre 2011 encourageant, la France et une grande partie de la zone Euro ont renoué au second semestre avec une conjoncture économique ralentie et incertaine. La hausse du prix des matières premières, la remontée du chômage, la faiblesse de la compétitivité à l'exportation de l'industrie française, les mesures d'austérité gouvernementales et les difficultés du système bancaire, sont venues successivement et progressivement freiner l'activité économique, dont la croissance a été quasiment nulle au quatrième trimestre 2011. Par ailleurs, s'il est particulièrement marqué en Europe, le ralentissement économique, touche aussi, bien que dans une moindre mesure, les pays émergents.



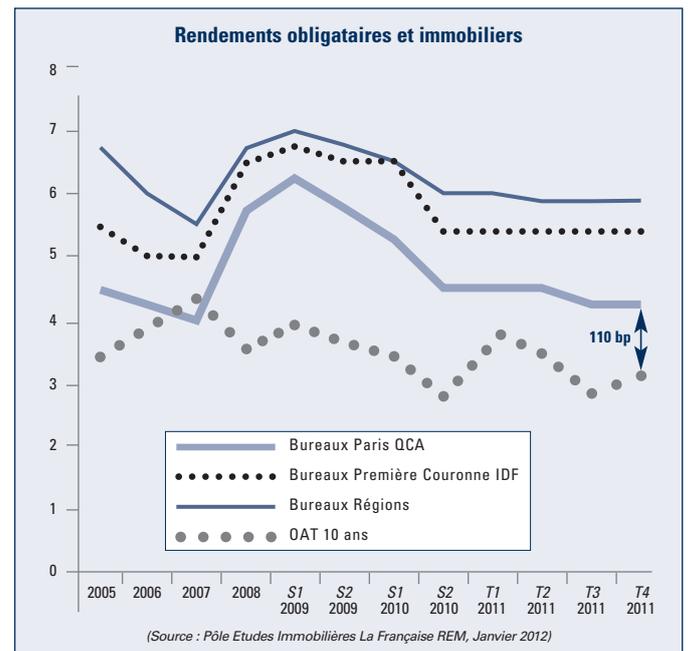
Les perspectives à moyen terme indiquent une croissance atone au cours du premier semestre 2012, qui serait suivie d'une légère reprise économique au second semestre. Au cours de l'année 2012, les bonnes nouvelles pourraient provenir d'une reprise économique aux Etats-Unis, d'un endiguement du "credit crunch" latent par la BCE et d'un repli relatif du coût des matières premières. Toutefois, cette reprise restera bridée par des mesures de rigueur devenues durables, la faiblesse de la consommation des ménages et par l'incertitude persistante liée à l'avenir financier de la zone Euro ainsi qu'aux échéances électorales de 2012.

En matière d'environnement financier, l'immobilier d'entreprise s'est inscrit à la fin de l'année 2011 dans un contexte financier pour le moins paradoxal de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits disponibles en repli et de volatilité toujours forte des marchés.

En effet, prenant acte de la situation économique et des difficultés des états européens à rétablir la confiance, la BCE est intervenue en baissant ses taux directeurs et en offrant une source de financement illimitée et peu chère aux banques européennes.

Dans le même temps, ces mêmes banques, sous la pression conjuguée des marchés et de la réglementation, ont réduit très significativement leur activité de financement, notamment à l'immobilier.

Cette conjonction paradoxale de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits en baisse et de forte volatilité a eu plusieurs effets sur le marché immobilier. Le premier effet, a été un regain significatif d'intérêt des investisseurs long terme pour la classe d'actifs immobiliers, y trouvant des rendements longs, stables, indexés sur l'inflation avec peu de volatilité. Le deuxième effet a été une forte concentration des investisseurs sur les segments les plus lisibles et sécurisés du marché (bureaux et logements parisiens loués), délaissant les actifs à risque (seconde main et/ou à risque de vacance). La frilosité des banques a accentué les deux phénomènes précédents, taillant la part belle aux actifs "prime" et favorisant les investisseurs en fonds propres. Enfin, l'aversion généralisée au risque a largement freiné le développement d'immeubles neufs, contribuant en cela à équilibrer l'offre par rapport à la demande de surfaces locatives.

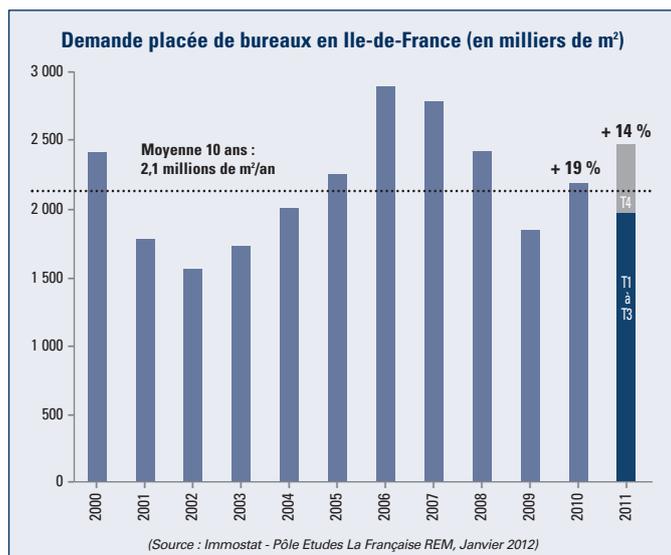


■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2011

Une année relativement dynamique sur les marchés de bureaux

Dans un environnement économique délicat, le marché des bureaux en France a connu une année 2011 paradoxalement dynamique, avec une demande placée en Ile-de-France qui atteint environ 2,4 millions de m², soit une croissance de 14 % d'une année sur l'autre. Si tous les segments de marché ont été actifs, on soulignera l'impact de la conclusion de plusieurs grandes transactions, telles que l'implantation de SFR à Saint Denis sur 124 000 m² et celle de Carrefour à Massy sur 85 000 m², représentatives de la préférence des utilisateurs pour les immeubles neufs (40 % des transactions). On notera également la forte reprise des ventes de bureaux à utilisateurs en Ile-de-France, dont le volume a bondi de 61 % en 2011.

Dans le cadre de cette tendance plutôt positive, le taux de vacance en Ile-de-France est repassé sous la barre des 7 %, sous l'effet de la raréfaction des offres de première main.



Toutefois, ces indicateurs positifs ne peuvent masquer la persistance d'une pression sur les loyers économiques. En effet, si le niveau d'activité - la demande locative brute - peut s'avérer soutenue en raison de la rotation naturelle des locataires, elle se fait souvent au détriment des immeubles de seconde main, et souvent au prix d'efforts sur les loyers. L'allongement de la durée des négociations en est un bon indicateur. Par ailleurs, si les valeurs locatives de marché faciales ressortent stables, ce mouvement masque le maintien à un niveau élevé des mesures d'accompagnement (franchise de loyers, travaux) exigées par les locataires et acceptées par les propriétaires.

Plus largement, le marché des bureaux dans un contexte de très faible croissance économique, parvient à préserver sa stabilité grâce au gel de la construction et aux mouvements des entreprises qui doivent globalement s'opérer à l'intérieur d'un parc figé où le taux de vacance est en conséquence relativement stable depuis deux ans.

Les bureaux en régions sous la pression de la conjoncture

Dans la plupart des grandes villes de région, l'atonie de la demande est amortie par la maîtrise de la construction et la concentration des pôles économiques dans certaines zones (gares TGV, pôles tertiaires, etc.). En conséquence, la raréfaction des bureaux neufs, très recherchés par les utilisateurs, génère un accroissement du stock de seconde main et un vieillissement du parc.

Ainsi certains marchés demeurent peu actifs, à l'instar de celui de Marseille, où la location des bureaux est en baisse de 33 % d'une année sur l'autre. Le marché lillois, qui avait connu une exceptionnelle année 2010, s'inscrit également en retrait en 2011. En revanche, le niveau d'activité demeure stable à Toulouse et surtout à Lyon, où le marché locatif bénéficie d'un tissu économique profond et diversifié.

L'immobilier de commerce sous pression mais s'adapte

Sur le marché des commerces, le ralentissement de la consommation des ménages (-0,5 % en 2011) pèse sur le secteur. Pour autant, on notera que le marché français attire toujours autant les grandes enseignes internationales et le luxe, tandis que les nouvelles surfaces des petits et moyens centres commerciaux (nouveaux centres et extensions) sont en hausse sensible en 2011.

Dans ce contexte, il apparaît que les emplacements "prime" et les formats parvenant à se réinventer tirent leur épingle du jeu :

- les boutiques de centre-ville bénéficiant d'emplacements n°1 et les grands centres commerciaux régionaux attirent les enseignes et génèrent des revenus sécurisés mais s'avèrent rares et chers pour les investisseurs ;
- les commerces alimentaires de centre-ville (Carrefour Market, Daily Monop') offrent des caractéristiques défensives et des rentabilités attractives ;
- Les *retail parks* bénéficiant d'un accès facile, d'une locomotive alimentaire, de commerces de destination (Darty, Décathlon) parviennent également à maintenir leurs flux de clientèle.

En revanche, les emplacements secondaires, les centres de taille moyenne et les *retail parks* vieillissants subissent une dégradation de leurs revenus locatifs et de leurs valorisations.

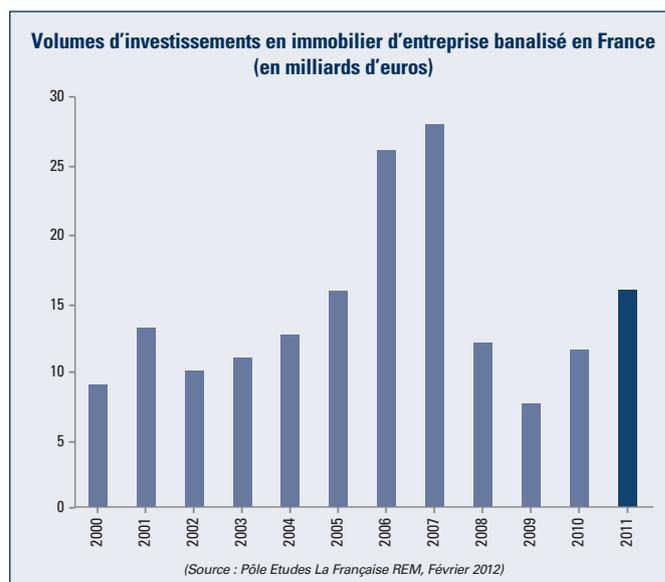
La logistique retrouve de l'attrait

Le secteur des entrepôts logistiques a bénéficié du positionnement des grands distributeurs (Franprix, Maisons du Monde, Conforama, Boulanger...) sur des actifs modernes pour établir une bonne année 2011. La logistique a également retrouvé l'intérêt d'investisseurs avec près de 700 millions d'euros investis, dont 50 % en deux importants portefeuilles.

■ LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2011

Un marché de l'investissement qui retrouve des couleurs

Sur le marché de l'investissement, et malgré l'environnement économique et financier, les volumes investis ont presque atteint 16,1 milliards d'euros sur l'année, grâce à un quatrième trimestre 2011 très dynamique, notamment stimulé par la fin au 31 décembre d'un avantage fiscal pour les vendeurs. Tirant les conséquences du contexte économique et financier évoqué plus haut, de nombreux investisseurs domestiques intervenant principalement en fonds propres (assureurs, caisses de retraites, SCPI) se sont ainsi positionnés sur des actifs sécurisés tandis que plusieurs investisseurs internationaux ont fait leur entrée ou leur retour sur le marché français.



Les incertitudes des marchés financiers ont clairement accentué la tendance observée depuis la crise de 2008, à savoir un appétit manifeste de toutes les catégories d'investisseurs pour la classe d'actifs immobilière, considérée comme une alternative sécurisée à d'autres placements, mais également une grande aversion au risque entraînant un positionnement quasi-exclusif sur les actifs les plus défensifs.

Dans cette perspective, les investisseurs ont massivement privilégié en 2011 le marché des bureaux parisiens, considéré comme le segment le plus sécurisé de France et l'un des moins risqués d'Europe. A titre d'exemple, on pourra ainsi citer la vente du siège d'Atos Origin à Bezons, pour plus de 400 millions d'euros ou encore celle du siège de Bayard Presse à Montrouge pour 101 millions d'euros. Plusieurs portefeuilles parisiens ont également fait l'objet de grandes transactions, en particulier sous l'impulsion du fonds souverain norvégien qui a acquis pour plus de 1,1 milliard d'euros d'actifs parisiens en 2011.

Les commerces les mieux placés ou les plus défensifs (boutiques d'hyper-centres-villes, grands centres commerciaux établis, moyens formats alimentaires) sont également demeurés très prisés des investisseurs, comme l'a illustré le grand intérêt de la place pour l'opération d'externalisation de magasins Carrefour Market, cédés pour environ 365 millions d'euros.

Au quatrième trimestre 2011, les taux de rendement sont restés stables, avec un taux prime à 4,5 % dans Paris, à 5,50 % en première couronne et à 6 % environ en régions. En raison de l'aversion au risque persistante et généralisée des investisseurs, la prime sur ces taux est cependant susceptible d'augmenter fortement, mais logiquement en fonction du risque locatif ou du niveau technique des bâtiments.

■ PERSPECTIVES 2012

Le début de l'année 2012 laisse augurer d'une persistance, au moins au premier semestre, des tendances observées fin 2011.

Le marché locatif ne devrait pas connaître de reprise des valeurs de marché mais continuera de bénéficier des effets de l'indexation positive des loyers. La demande locative, en lien avec une croissance économique faible, continuera d'être guidée par la recherche d'économies, et d'immeubles neufs. Il est probable donc que le marché continuera à privilégier les actifs neufs ou récents au détriment des immeubles de seconde main. Les investisseurs devraient anticiper une dégradation du niveau de remplissage de ces immeubles ainsi que de leurs valeurs locatives.

Par ailleurs, l'immobilier d'investissement continuera d'être impacté par la situation de nécessaire "*deleveraging*" de banques européennes fragilisées et dès lors peu susceptibles de financer - ou de refinancer - des actifs immobiliers. Même si les taux de financement restent globalement corrects, les volumes de prêts bancaires à l'immobilier resteront contraints et focalisés sur les dossiers les plus sécurisés.

On peut cependant noter que des solutions de financement alternatives aux prêts bancaires se font jour. Moins contraints par la réglementation et attirés par un couple rendement-risque attractif des prêts immobiliers, certains investisseurs institutionnels envisagent de prendre le relai des banques pour financer les prêts de l'immobilier d'entreprise.

L'immobilier d'entreprise devrait donc continuer de bénéficier, du moins pour les segments les plus sécurisés, des avantages défensifs offerts, à savoir des actifs réels, des cash-flows stables, l'indexation des revenus locatifs, etc..., qui offrent aux investisseurs une alternative appréciée face à des classes d'actifs volatiles ou risquées.

Par ailleurs, de nouveaux flux de capitaux, tant domestiques (privés, SCPI, compagnies d'assurances) qu'internationaux (Allemagne, pays nordiques, Moyen-Orient, Asie) s'élargissent ou s'ouvrent à l'immobilier français, ce qui devrait compenser le retrait des investisseurs fragilisés par le désendettement en cours.

Enfin, l'immobilier français bénéficie d'un effet "rareté" : les meilleurs emplacements demeurent recherchés même, voire surtout, en période de ralentissement économique.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS CE CONTEXTE

Dans un contexte économique et financier trouble et volatile, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est donc bien tenu au cours de l'année 2011 avec des niveaux d'activité significatifs tant pour l'investissement que pour l'activité locative.

Ce phénomène a bien été observé sur nos SCPI, même si sa traduction en termes de résultat est encore limitée. Plusieurs phénomènes viennent éroder financièrement cette reprise. Tout d'abord les "mesures d'accompagnement" utilisées depuis maintenant deux à trois ans, et notamment les franchises de loyers, sont toujours présentes à un niveau élevé dans les négociations locatives. Ensuite une part de cette dynamique concerne en priorité les immeubles neufs ou restructurés (plus du tiers des transactions). Enfin nous observons une grande sélectivité des utilisateurs locataires et chaque immeuble doit trouver son positionnement commercial dans des marchés fortement concurrentiels sur les valeurs.

Les taux d'occupation des SCPI sont donc globalement orientés à la hausse sur l'exercice mais la traduction financière sera progressive, et aidée par la livraison et la commercialisation de quelques opérations significatives de restructuration en cours sur les patrimoines.

Le niveau des défauts de paiement et des contentieux est resté très limité sur l'année 2011, l'explication tient principalement au fait que beaucoup d'actifs sont loués à des locataires de premier rang.

Enfin il convient de souligner que l'année 2011 a été extrêmement active en termes de collecte et d'investissement pour les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers. Les SCPI terminent toutes l'année avec un fort niveau d'investissement immobilier et des niveaux de trésorerie très faibles, ce qui contribuera au bon niveau des recettes locatives des prochains trimestres.

Dans ce contexte, les SCPI ont dans l'ensemble maintenu le niveau de leurs distributions au cours de l'exercice 2011, et entament l'année 2012 avec cette même stabilité.

■ DES VALEURS IMMOBILIÈRES STABLES

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertises des patrimoines de la majeure partie des SCPI d'immobilier d'entreprise ont affiché une légère progression à périmètre constant, en s'appréciant de 1,10 % à 2,30 % selon les sociétés.

Cette valorisation résulte d'une stabilité globale des taux de capitalisation que les experts appliquent à des revenus immobiliers, qui se sont légèrement appréciés sur l'exercice.

Les valeurs de réalisation des SCPI qui intègrent entre autres éléments ces valeurs d'expertises ont pour leurs parts progressées plus modérément (la majorité des variations se situent autour +0,30 %). Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

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

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

■ LE MARCHÉ DES SCPI : NOUVELLE COLLECTE HISTORIQUE

Après le niveau de collecte remarquable enregistré sur le marché de l'épargne immobilière en 2010, l'année 2011 s'achève sur un nouveau record avec près de 2,8 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule l'avantage de procurer un niveau de distribution attractif (les SCPI classiques distribuent actuellement entre 5 % et 5,50 %) et de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,6 %, marquant la stabilité des clients sur ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts.

■ TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation, si tel était le cas, devant impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés des SCPI Multimobilier 1 et 2, réunis en assemblée générale extraordinaire le 9 février 2012 ont rejeté, à une large majorité, la transformation de leur société en OPCI sous forme de FPI RFA SEL (Fonds de Placement Immobilier à Règles de Fonctionnement Allégées Sans Effet de Levier).

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT
Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE
Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI
La Française AM, représentée par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Damien VANHOUTTE, Président	À l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013.
Dany PONTABRY	
Olivier BLICQ	
Philippe DESCHAMPS	
Georges POUSSIER	
Hubert FERRON	
Bertrand de GELOES	
Edouard de VILLENAUT, Secrétaire	
Patrice WEISZER	
M.M.A, représentée par Berthilde CHEMIN	
AFI ESCA, représentée par Olivier BARTHE	
ACMN VIE, représentée par Hervé BOUCLIER	

EXPERT IMMOBILIER

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Introduction

Multimobilier 1 clôture son exercice 2011 dans un contexte économique difficile et incertain avec une distribution de revenus de 32,64 euros par part, un prix de part stable à 675 euros et un rendement à 4,84 %. En raison d'une collecte atone et d'un niveau de parts en attente de retrait représentant près de 3 % de la capitalisation en début d'année, un fonds de remboursement a été mis en place pour 3 millions d'euros et a permis d'apurer une partie du stock.

Au niveau locatif, les difficultés rencontrées au cours des exercices précédents tendent à disparaître avec un bilan commercial 2011 positif de 1 325 m². Les actions commerciales engagées précédemment ont donc permis de relouer plus de 9 247 m² tandis que 7 922 m² se libéraient au cours de l'année écoulée. Le taux d'occupation physique est remonté à 87,5 %. Cette amorce devra être confirmée en 2012 en ciblant notamment les surfaces vacantes à Nantes Atalante (806 m²) et Gennevilliers le Kubik (1 560 m²).

La vacance du patrimoine a aussi été traitée en 2011 à travers une politique d'arbitrages active. Ainsi sur les 6 829 m² qui ont été vendus pour une valeur de plus de 4,7 millions d'euros, 82 % des surfaces étaient vacantes.

Sur le plan des investissements, la priorité a été donnée au commerce avec la sélection d'un supermarché du portefeuille Carrefour pour 3 millions d'euros et un rendement net de 6,53 %.

En matière d'expertise, l'évolution de la valeur d'expertise se situe à +2,34 %, avec pour effet une stabilité de la valeur de réalisation. L'écart existant entre ces deux valeurs résulte de l'impact lié à la nécessité de puiser dans les réserves distribuables pour servir la distribution en 2011 ainsi qu'aux travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu d'un marché des parts encore sous surveillance et de la valeur de réalisation, le prix de la part n'a pas été modifié.

La fin des commercialisations d'Iléo à Boulogne (1 451 m²), de Croissy Beaubourg (511 m²) et Château Gombert à Marseille (866 m²) devrait inscrire les résultats de la SCPI dans un redressement durable en dépit du portage de deux immeubles, vacants pour cause de restructuration, rue de La Condamine à Paris (1 189 m²) et Saint-Denis La Montjoie (1 425 m²).

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capital effectif	99 553 830 €
Nombre de parts	326 406
Capitalisation	220 324 050 €
Nombre d'associés	3 410
Valeur de réalisation	596,93 €
Prix de souscription*	675,00 €
Valeur de retrait*	621,00 €
Valeur ISF pour 2012**	559,00 €
Distribution 2011	32,64 €
Distribution prévisionnelle pour 2012	32,64 €

* Nouveau prix de part à compter du 10 octobre 2008

** Correspond à la valeur de remboursement des parts, pratiqué dans le cadre du fonds de remboursement. Valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	17 805 802,05	17 927 090,25
dont loyers	13 353 992,84	13 045 116,83
Total des charges	7 920 389,07	7 346 977,66
Résultat	9 885 412,98	10 580 112,59
Dividende	10 737 632,48	11 173 849,79

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

	2011	2010
Capital social	99 553 830,00	101 190 460,00
Total des capitaux propres	197 353 133,85	203 575 307,37
Immobilisations locatives	205 099 073,25	205 709 763,07

	Global 2011	Par part 2011
--	-------------	---------------

Autres informations

Bénéfice	9 885 412,98	30,05*
Dividende	10 737 632,48	32,64*

Patrimoine

Valeur vénale / Expertise	200 621 887,45	614,64
Valeur comptable	197 353 133,85	604,62
Valeur de réalisation	194 840 047,75	596,93
Valeur de reconstitution	225 550 123,66	691,01

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2011

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	499	0,15%
Parts annulées (sur fonds de remboursement)	5 366	1,64%
Parts transférées par succession et/ou donation	3 052	0,93%
Parts en attente de retrait au 31 décembre	7 063*	2,16%

* A ce montant s'ajoutent 5 620 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

Le volume des souscriptions de l'exercice a été directement impacté par la baisse temporaire des distributions de revenus et le taux de rendement de Multimobilier 1 apparaissant en deçà des taux publiés par la plupart des autres SCPI du groupe.

L'absence de collecte nouvelle n'a donc pas permis d'assurer les contreparties aux retraits demandés par les associés ayant besoin de se retirer, et c'est donc l'annulation de parts, remboursées grâce à la dotation du fonds de remboursement, qui a capté la quasi-totalité des transactions 2011.

Toutefois, les demandes de retrait non traitées (2,16 % des parts encore en attente) correspondent, soit aux parts dont les associés préfèrent différer le retrait pour ne pas être pénalisés par le montant du remboursement pratiqué (559 euros/part au lieu de 621 euros dans le cadre du retrait avec contrepartie), soit à celles dont la demande plus récente ne peut être satisfaite faute de nouvelle dotation du fonds de remboursement.

L'amélioration escomptée du résultat de la SCPI au cours de l'exercice 2012 devrait inciter les associés à éviter la demande de retrait ou de remboursement de leurs parts.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2011

La SCPI MULTIMOBILIER 1 a réalisé en 2011 un investissement pour un montant de 2 987 083 euros HT acte en main.

- Le 27 décembre 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une partie d'un portefeuille d'actifs "Carrefour Market" consistant en l'externalisation de 49 murs de supermarchés répartis à travers la France pour une surface GLA* de 108 324 m² au total. Les actifs sont tous intégralement loués à "Carrefour Supermarché France" dans le cadre d'un bail institutionnel de 12 ans fermes à compter du 1^{er} janvier 2012.

2. Les cessions de l'exercice 2011

Au cours de l'année 2011, la SCPI Multimobilier 1 a arbitré trois actifs pour un montant global de 4 745 000 euros brut. 6 829 m² de bureaux et entrepôts, dont 5 735 m² de surfaces vacantes.

Les actifs arbitrés sont les suivants :

- Le 10 juin 2011, vente d'un immeuble en pleine propriété de 5 372 m² d'entrepôts et bureaux situé Zac du Désert, 4 rue des Charmes à TRAPPES (78) au prix de 3 220 000 euros brut. La vacance longue de cet actif nécessitait des travaux de remise aux normes importants. La surface de bureaux était trop importante par rapport à la surface de l'entrepôt.

La SCPI s'est portée acquéreur d'un actif du portefeuille générant une rentabilité de 6,53% situé à Aubigny-en Artois (62690) - 50 rue Georges L'Amiot.

Date	Adresse	Type	Quote-part SCPI (%)	Surface utile (m ²)	Nb park	Prix HT/DC AEM
27-12-11	Portefeuille CARREFOUR France	Commerce	100 %	1 642	145	2 987 083 €
Total				1 642	145	2 987 083 €

- Le 5 août 2011, vente d'un immeuble en pleine propriété de 787 m² de bureaux situé dans le parc Tours Nord au 2 allée du Cdt Mouchotte à TOURS (37) au prix de 780 000 euros brut. Cet actif est situé au Nord de Tours dans un secteur concurrencé par des immeubles neufs de standing (offrant climatisation et RIE) avec des loyers très attractifs.
- Le 16 novembre 2011, vente à trois investisseurs d'un actif en copropriété de 670 m² de bureaux situé rue de Verdun à STRASBOURG (67) au prix de 745 000 euros brut. Cet immeuble nécessitait des travaux importants : problèmes thermiques, absence de climatisation. Malgré des travaux de remise en état locatif, 25 % des locaux étaient toujours vacants.

Date de cession	Ville / Adresse	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Date acquisition	Vacance m ²	Locataires	Valeur bilantielle	Val. Exp HD ou 31-12-2010	Prix Cession Brut
10-06-11	78190 TRAPPES Zac du Desert, 4 rue des Charmes	ENT BUR	100	5 372	25-04-91	5 372	Vacant	4 938 287,18	3 120 000	3 220 000
05-08-11	37100 TOURS Parc Tours Nord 2 allée du Cdt Mouchotte	BUR	100	787	28-10-93	194	4 locataires	832 313,11	671 000	780 000
16-11-11	67100 STRASBOURG rue Verdun	BUR	100	670	28-10-93	169	4 locataires	820 675,96	664 000	745 000
Total				6 829		5 735		6 591 276,25	4 455 000	4 745 000

* QP : Quote-part de la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2011	2010
Taux d'occupation financier annuel	86,30%	83,60%
Taux d'occupation physique au 31 décembre	87,50%	80,30%

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-11) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2011, 13 353 992,84 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 2 118 000 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une hausse de 2,70 points de son taux d'occupation financier s'expliquant notamment par l'impact des relocations réalisées au cours de l'exercice.

* GLA : Gross Leasable Area, il s'agit de la surface de vente plus les réserves et les locaux techniques.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté, pour l'exercice 2011, sur un total de 9 247 m² (11 508 m² en 2010). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

48 actes ont été signés depuis le début de l'année 2011 entérinant l'aboutissement de 41 dossiers locatifs portant sur 17 342 m² environ (indivisions incluses) à savoir :

- 26 dossiers pour des locations résorbant du vacant dont 4 extensions ;
- 7 dossiers pour des renégociations avec des locataires ;
- 5 dossiers pour le maintien en place après délivrance du congé ;
- 3 renouvellements de baux.

L'amélioration de la situation locative est due à une attention particulière portée aux actifs de petites tailles situées dans toute la périphérie parisienne. Les marchés de Créteil, Argenteuil, Courbevoie, Boulogne, Le Pecq, Croissy Beaubourg ont été travaillés sur des surfaces allant de 72 à 711 m². La dynamique de Paris intra-muros s'est ressentie aussi dans le 18^e arrondissement avec la location de 785 m² à Nexta.

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

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
CHÂTEAU GOMBERT 13013 MARSEILLE	BUR	50	2 549	803	11-2011	Bail 3/6/9 ans avec travaux bailleur - 2 mois de franchise.
PILATERIE 59290 WASQUEHAL	BUR	59	2 067	162	12-2011	Bail 3/6/9 ans.
Rue Championnet 75018 PARIS	BUR	34	785	785	07-2011	Bail 3/6/9 ans avec travaux bailleur - 9 mois de franchise.
PARC PARIS EST 77183 CROISSY BEAUBOURG	ACT	100	2 620	424	12-2011	2 baux 3/6/9 ans avec travaux bailleur.
LE TORONTO 78230 LE PECQ	BUR	100	2 895	711	05-2011	Bail 3/6/9 ans avec travaux bailleur - 3 mois de franchise.
Rue du Château 92100 BOULOGNE	BUR	100	253	239	07-2011	Bail 3/6/9 ans avec 1 mois de franchise.
37 rue A. Ledoux 92400 COURBEVOIE	BUR	50	986	145 72	07-2011 03-2011	Bail 3/6/9 ans avec 5 mois de franchise. Bail 3/6/9 ans avec 1 mois de franchise.
ZAC CORNILLON 19, rue des Bretons 93200 SAINT DENIS	MIXTE	100	1 940	505	05-2011	Bail administratif 3/6/9 ans. 6 mois de franchise et travaux bailleur.
PARC D'ACTIVITES SUD 94042 CRETEIL	MIXTE	100	769	206	01-2012	Bail 3/6/9 ans.
ARISTOTE Rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	50	1 700	204 112	02-2012	Bail 3/6/9 ans. Bail 3/6/9 ans avec travaux bailleur.

* QP : Quote-part de la SCPI.

RENÉGOCIATIONS - RENOUELEMENTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
CHÂTEAU GOMBERT 13013 MARSEILLE	BUR	50	2 549	203	11-2011	Extension passant la surface totale de ce locataire. autre indivision incluse à 1 586 m ² . La totalité du bâtiment est loué.
Avenue Carnot 44000 NANTES	ACT	100	1 690	1 305	01-2011	Avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
PARC PARIS EST 77183 CROISSY BEAUBOURG	ACT	100	2 620	250	01-2011	Bail 3/6/9 ans - 5 000 € d'indemnité de résiliation versés à la SCPI par le sortant.
ZAC DES BRATEAUX 91100 VILLABE	COM	28	3 696	200	12-2010	Extension passant la surface totale de ce locataire autres indivisions incluses à 13 914 m ² .
CARILLON Espalande Ch. De Gaulle 92733 NANTERRE	BUR	5	886	49	01-2011	Extension passant la surface totale de CFPB autres indivisions incluses à 3 821 m ² .
CARILLON Espalande Ch. De Gaulle 92733 NANTERRE	BUR	5	886	54	09-2011	Maintien en place renégocié moyennant un réajustement de loyer en fourchette haute de la VLM**.
LE MEGA rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	ACT	100	1 232	1 232	04-2012	Maintien en place de ce locataire qui avait délégué congé pour 9 mois supplémentaires aux mêmes conditions.

* QP : Quote-part de la SCPI.

** VLM : Valeur Locative de Marché.

Au 31 décembre 2011, la surface vacante de la SCPI est de 11 174 m² se répartissant comme suit :

Paris	1 450 m ²	soit 13,0 %
Ile de France	6 989 m ²	soit 62,5 %
Région	2 735 m ²	soit 24,5 %

LES VACANTS

Les vacants le plus plus significatifs en fin d'année 2011 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
CHÂTEAU GOMBERT 13013 MARSEILLE	BUR	50	2 549	866	Travaux de mises aux normes et de rénovation par phases terminés. Tout est loué avec le bail 6/9 ans signé avec Pôle emploi et l'extension de Bull.
L'ATALANTE 15 avenue M. Berthelot 44800 SAINT HERBLAIN	BUR	50	1 883	806	Bureaux de seconde main rénovés. Divisibles à partir de 250 m ² en concurrence avec des offres neuves à proximité.
Rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration BBC (Bréam). PC en cours d'instruction. Demarrage des travaux prévus en sept. 2012. Livraison prévue été 2013.
LE TORONTO 1 rue des Merlettes 78230 LE PECQ	BUR	100	2 895	729	Reste à louer 617 m ² de bureaux + réserves. Négociations en cours sur 320 m ² .
ILEO 27/33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	BUR	8	1 452	1 451	Bail Medtronic signé sur 4 600 m ² au global effet 1 ^{er} janvier 2012. Négociations en cours sur 1 267 m ² (soit 1 plateau).
LE KUBIK PARC DES BARBANNIERS 92230 GENNEVILLIERS	BUR	40	1 560	1 560	Rénovation et mise aux normes terminées.
LE MONTJOIE 93210 LA PLAINE ST DENIS	BUR	50	1 443	1 425	Projet de valorisation en cours d'étude. Discussions avec la ville et la SEM.
ARISTOTE rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	50	1 700	868	Reste 1 509 m ² de bureaux à louer en lots.

* QP : Quote-part de la SCPI.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 3 501 m², soit 3,91 % de la surface en exploitation (89 384 m²).

Les résiliations les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
PILATERIE 59290 WASQUEHAL	BUR	59	2 067	586	17-03-12	Libérés par OCE. Négociation en cours pour la relocation de la totalité.
ZAC CORNILLON 19, rue des Bretons 93200 SAINT DENIS	MIXTE	100	1 940	855	31-12-11	Libérés par VPS France.
ZAC CORNILLON 19, rue des Bretons 93200 SAINT DENIS	MIXTE	100	1 940	505	31-11-11	Libérés par INTFP.

* Quote-part de la SCPI.

2. Contentieux

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

Compte tenu de la reprise de 27 144,32 euros, justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice, et de la provision de 124 590,75 euros qui a été constituée pour créances douteuses, la dotation nette pour créances douteuses s'élève à la somme de 97 446,43 euros.

Dans le cadre du dossier pénal relatif à l'incendie dans l'immeuble de Levallois Perret, anciennement détenu en indivision par la SCPI, la Chambre d'Accusation a accueilli favorablement la demande de contre-expertise formée par la SCPI, qui avait été rejetée par le juge d'instruction.

En effet, par une décision du 25 janvier 2011, la Chambre d'Accusation a annulé le rapport d'expertise déposé seul par l'expert judiciaire, sans concertation préalable avec l'expert spécialisé en sécurité incendie qui lui avait été adjoint en 2009, et a indiqué que le juge d'instruction devait ordonner une contre-expertise.

Un nouveau rapport d'expertise a été ainsi déposé le 20 décembre 2011 aux termes duquel les experts ont conclu que les incertitudes ou éventuelles non-conformités de l'immeuble n'avaient pas de lien de causalité avec le décès de la victime.

Les parties disposent d'un délai de deux mois pour toute demande de complément ou contre-expertise.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellements de climatisations, entretiens courants, remises en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011.

	2011
Travaux réalisés	4 462 114,28 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 964 099,70 €

Nature des travaux réalisés en 2011

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
92733 NANTERRE Le Carillon	Travaux de modernisation des ascenseurs	19 844,27 €
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Travaux de modernisation des ascenseurs	28 082,79 €
31520 RAMONVILLE Parc d'Activités du Canal	Remplacement du complexe d'étanchéité, mise en place de protections en terrasse	97 198,54 €
92230 GENNEVILLIERS Parc des Barbanniers	Travaux de curage et neutralisation des réseaux électriques	49 421,60 €

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
92230 GENNEVILLIERS Parc des Barbanniers	Travaux de cloisons, plafonds et carrelage pour la zone témoin	91 173,22 €
44800 SAINT-HERBLAIN L'Atalante	Mise en conformité électrique, refecton des faux plafonds et cloisonnement	98 910,00 €
59000 LILLE Rue du Vieux Faubourg	Travaux de dépose des existants (faux plafonds, moquette) remise en conformité électrique	30 930,01 €
95000 ARGENTEUIL Rue Michel Carre	Mise en peinture des faux plafond, lessivage des cloisons	13 417,75 €

Climatisation

Les travaux les plus significatifs concernent :

Adresse	Nature	Coût HT
31520 RAMONVILLE ST AGNE Parc d'Activités du Canal	Climatisation	430 615,50 €

Taux de restructuration

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
13013 MARSEILLE Technopole Château Gombert	Travaux de restructuration	926 830,01 €
92000 NANTERRE Le Vermont	Travaux de restructuration	207 811,27 €
92230 GENNEVILLIERS Parc des Barbanniers	Travaux de restructuration	200 689,86 €
75018 PARIS Rue Championnet	Travaux de restructuration	619 382,43 €
94120 FONTENAY SOUS BOIS Le Pérípole	Travaux de restructuration	646 593,64 €
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Quai Alphonse Le Gallo	Travaux de restructuration	644 079,48 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

La valeur vénale du patrimoine s'élève au 31 décembre 2011 à 200 621 887,45 euros hors droits, en hausse de 2,34 % à périmètre constant par rapport à 2010. A noter qu'un nouvel actif à usage de commerce a été acquis au cours de l'année 2011.

Le marché de la location a été relativement stable en 2011. Les valeurs locatives ont ainsi été stabilisées, excepté sur les biens ayant fait l'objet de relocation où elles ont pu être ajustées au cas par cas. Sur le marché de l'investissement, les taux de rendement sont restés relativement stables, en dehors des commerces où une pression à la baisse des taux a pu être constatée. Au niveau locatif, les congés, les nouveaux baux signés et l'indexation des loyers ont également impacté les évaluations immobilières.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Total en m ²	Total en %
Paris	8 222	200		8 422	9,42 %
Région parisienne	27 631	3 464	2 341	33 436	37,41 %
Province	27 317	10 325	9 884	47 525	53,17 %
Total (m²)	63 170	13 989	12 225	89 383	
Total % (hors parking)	70,67 %	15 65 %	13,68 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Total en €	Total en %
Paris	37 408 174	4 065 500		41 473 674	20,67 %
Région parisienne	76 157 593	21 710 000	12 445 166	110 312 759	54,99 %
Province	38 413 574	6 978 880	3 443 000	48 835 454	24,34 %
Total (€)	151 979 342	32 754 380	15 888 166	200 621 887	
<i>Total 2010 (€)</i>	<i>150 386 620</i>	<i>28 099 900</i>	<i>19 128 020</i>	<i>197 614 540</i>	
Total %	75,75 %	16,33 %	7,92 %		100,00 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VI - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les mandats de commissaire aux comptes :

- titulaire de la société Deloitte et Associés ;
- suppléant de la société B.E.A.S ;

expirent à l'issue de la présente assemblée. Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	205 099 073,25
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(7 745 939,40)
Valeur comptable	197 353 133,85
Valeur comptable ramenée à une part	604,62
Valeur des immeubles "actuelle"	200 621 887,45
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(5 781 839,70)
Valeur de réalisation	194 840 047,75
Valeur de réalisation ramenée à une part	596,93
Valeur de réalisation	194 840 047,75
Frais d'acquisition des immeubles	12 438 557,02
Commission de souscription	18 271 518,89
Valeur de reconstitution*	225 550 123,66
Valeur de reconstitution ramenée à une part	691,01

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

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre*	Nombre d'associés au 31 décembre*	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2007	96 677 985,00	30 432 752,00	316 977	3 277	2 684 623,04	718,00**
2008	101 167 280,00	10 388 502,00	331 696	3 462	1 324 028,16	675,00****
2009	101 190 460,00	51 300,00	331 772	3 481	231 444,00	675,00
2010	101 190 460,00	0,00	331 772	3 479	53 838,00	675,00
2011	99 553 830,00	(3 622 050,00)*****	326 406	3 410	26 946,00	675,00

(1) A diminuer des retraits.

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

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

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

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

***** Correspondant aux 5 366 parts annulées dans le cadre du Fonds de Remboursement à une valeur unitaire de 559,00 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2007*	2008**	2009	2010	2011
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	652,00	718,00	675,00	675,00	675,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	38,28	39,00	37,68	33,72	32,64
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	5,87 %	5,43 %	5,58 %	5,00 %	4,84 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	6,89	8,01	5,50	3,71	1,15

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

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

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	4 893	1,81 %	- de 1 mois	0	1 350,00
2008	8 957	2,83 %	Entre 1 et 2 mois	50	1 624,48
2009	4 210	1,25 %	Entre 3 et 6 mois	2 163	677,93
2010	997	0,30 %	+ de 12 mois	9 786	1 783,06
2011	499	0,15 %	+ de 12 mois	7 063*	1 974,63

* A ce montant s'ajoutent 5 620 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

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

Libellés	2007		2008		2009		2010		2011	
	Montant	% du total du revenu								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	47,06	93,32	47,38	92,43	44,75	98,35	39,37	93,54	40,59	95,89
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3,10	6,14	2,83	5,52	0,53	1,17	0,87	2,06	0,15	0,35
Produits divers	0,27	0,54	1,05	2,05	0,22	0,48	1,85	4,40	1,59	3,76
TOTAL DES REVENUS	50,43	100,00	51,26	100,00	45,50	100,00	42,09	100,00	42,33	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,96	9,84	5,01	9,78	4,40	9,67	4,05	9,64	3,85	9,10
Autres frais de gestion *	1,89	3,75	0,40	0,79	0,51	1,12	0,60	1,43	1,13	2,67
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,30	0,59	0,26	0,50	0,34	0,75	0,18	0,42	0,37	0,87
Charges immobilières non récupérées	2,39	4,74	2,21	4,31	2,35	5,16	3,53	8,38	4,53	10,70
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	9,54	18,92	7,88	15,36	7,60	16,70	8,36	19,86	9,88	23,34
Amortissements nets										
- patrimoine (AAI)	0,96	1,90	0,86	1,69	0,93	2,05	0,94	2,25	0,96	2,27
- autres (Prélevé TVA NR/Cions souscriptions)	(0,11)	(0,22)			(0,01)	(0,02)				
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,37	2,72	1,18	2,31	1,38	3,03	1,23	2,91	1,15	2,72
- dotation nette aux autres provisions (1)	(0,44)	(0,87)	0,37	0,72	0,12	0,26	(0,37)	(0,88)	0,30	0,71
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,78	3,53	2,41	4,71	2,42	5,32	1,80	4,28	2,41	5,69
TOTAL DES CHARGES	11,32	22,45	10,29	20,07	10,02	22,02	10,16	24,14	12,29	29,03
RÉSULTAT	39,11	77,55	40,98	79,93	35,48	77,98	31,93	75,86	30,05	70,97
Variation du report à nouveau	0,83	1,65	1,98	3,85	(2,20)	(4,83)	(1,79)	(4,26)	(2,59)	(6,12)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,28	75,91	39,00	76,08	37,68	82,81	33,72	80,13	32,64	77,11
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,43	74,22	38,16	74,44	37,50	82,41	33,46	79,48	32,59	77,01

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

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

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2010*	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés	233 597 011,65	(3 622 050,00)	229 974 961,65
Ecart sur remboursements de parts		332 692,00	332 692,00
Cessions d'immeubles	19 134 903,96	6 591 276,25	25 726 180,21
Plus ou moins values sur cessions	(2 047 231,58)	(2 234 957,22)	(4 282 188,80)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(29 203 433,48)	154 361,20	(29 049 072,28)
Achats d'immeubles	(223 811 750,03)	(6 029 097,53)	(229 840 847,56)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	(2 330 499,48)	(4 807 775,30)	(7 138 274,78)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Multimobilier 1 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2011 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	15 001 687
Charges déductibles	4 350 562
Revenu net	10 651 125
Soit par part en pleine jouissance	32,38

REVENU FINANCIER

Revenu	39 432
Soit par part en pleine jouissance	0,12
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement*	0,07

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1er janvier 2012 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 24 % (contre 19% précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 13,50 % (contre 12,30 % précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 37,50 % contre 31,30 % précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	7 769 512
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	7 769 512

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	7 769 512
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	7 769 512

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2011 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2010 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			386 109,06					386 109,06*
Fournisseurs d'immobilisations							1 242,61	1 242,61**
TOTAL à payer	0,00	0,00	386 109,06	0,00	0,00	0,00	1 242,61	387 351,67
Échéances au 31-12-2010								
Fournisseurs			171 855,01					171 855,01
Fournisseurs d'immobilisations							2 359 937,78	2 359 937,78
TOTAL	0,00	0,00	171 855,01	0,00	0,00	0,00	2 359 937,78	2 531 792,79

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2011.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2011.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les associés,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2011.

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

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le ralentissement de la collecte s'est encore poursuivi au cours de l'année. Le flux de souscriptions enregistré a ainsi porté sur un total de 499 parts (contre 997 parts en 2010), qui ont toutes servi à compenser des demandes de retrait. La décision ayant été prise, lors de notre réunion du mois de mars 2011, de doter le fonds de remboursement, 5 366 parts ont pu en outre être remboursées par prélèvement sur ce fonds sur la base d'un prix fixé, en concertation avec votre conseil, à 559,00 euros. A la fin de l'exercice, le montant affecté au fonds de remboursement avait été entièrement utilisé et le marché des parts comptait en attente un total de 7 063 parts, auxquelles il convenait d'ajouter les 5 620 parts inscrites sur le registre à un prix supérieur par des Institutionnels.

L'amélioration attendue du résultat et potentiellement de la distribution devrait confirmer l'attachement de la grande majorité des associés à la SCPI.

Dans ce contexte, le capital effectif qui s'élevait au début de l'année à 101 190 460,00 euros divisé en 331 772 parts, a été ramené, au 31 décembre 2011, à 99 553 830,00 euros représentatif de 326 406 parts.

2. PATRIMOINE

Les arbitrages en projet à Strasbourg, Trappes et Tours, se sont concrétisés au cours de l'année, permettant à notre SCPI de se séparer de 6 829 m² de locaux, vacants à hauteur de 82 %. Poursuivant sa politique d'arbitrage des locaux vacants, présentant des difficultés de location ou nécessitant la réalisation de travaux importants, la SCPI envisage également de céder les locaux de 1 425 m² à usage de bureaux disponibles à La Plaine Saint-Denis.

Nous avons pris connaissance de la seule acquisition de l'exercice portant sur un actif à usage de commerce situé à Aubigny en Artois. Acquis dans le cadre de l'externalisation, par le Groupe Carrefour, d'un portefeuille de supermarchés, ces locaux, loués à Carrefour Market suivant un bail de 12 ans fermes, offrent un rendement de 6,53 %.

En ce qui concerne la situation locative, Multimobilier 1, qui avait commencé l'année avec un total de 18 063 m² de locaux vacants, a terminé l'exercice avec un stock de vacants ramené à 11 174 m². Le taux d'occupation financier du patrimoine s'est ainsi établi à 86,30 % au titre de l'exercice contre 83,60 % au titre de l'exercice précédent.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées ressort à 200 621 887,45 euros contre 197 614 540,00 euros au 31 décembre 2010, enregistrant, à patrimoine identique, une progression de 2,34 %.

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

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du mois de mars 2012, a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les loyers quittancés, portés de 13 045 116,83 euros en 2010 à 13 353 992,84 euros au titre de l'exercice, enregistrent une légère progression de 2,37 %, en partie neutralisée par la baisse des produits financiers, ramenés, du fait de la diminution des encours gérés, de 286 394,25 euros à 47 851,68 euros. Compte tenu d'un accroissement des charges sur locaux vacants, des travaux d'entretien et des autres charges d'exploitation, le résultat de l'exercice ressort à 9 885 412,98 euros présentant ainsi un écart de - 6,57 % par rapport au 31 décembre 2010. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 30,05 euros, et il a été distribué aux associés un dividende de 32,64 euros incluant, par conséquent, une quote-part de report à nouveau.

Quant au budget 2012, celui-ci qui traduit l'amélioration progressive de la situation locative, permet d'envisager un résultat comptable par part de 33,30 euros. Afin, toutefois, de commencer à reconstituer le report à nouveau, il est prévu de maintenir la distribution inchangée, soit à 32,64 euros.

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

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

6. PROJETS DE RESOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 13 mars 2012 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

7. OPCI

Réunis en assemblée générale extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, vous avez, à une très large majorité lors de la seconde convocation, le 9 février 2012, réaffirmé votre attachement à votre société en sa forme juridique de SCPI, en votant non à la résolution relative à sa transformation en OPCI. Votre conseil, dans sa majorité opposé à la transformation de la SCPI, se félicite par conséquent de ce vote.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2011 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Le conseil de surveillance.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2011 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 9 885 412,98 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 9 885 412,98 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 228 960,78 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 11 114 373,76 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 10 737 632,48 euros ;
- au report à nouveau une somme de 376 741,28 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 2011, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 197 353 133,85 euros, soit 604,62 euros par part ;
- valeur de réalisation : 194 840 047,75 euros, soit 596,93 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 225 550 123,66 euros, soit 691,01 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 10 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 2012.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle les mandats de commissaire aux comptes :

- titulaire de la société Deloitte et Associés ;
- suppléant de la société B.E.A.S ;

pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	204 114 667,35	200 621 887,45	204 030 252,43	197 614 540,00
Agencements, aménagements, installations	984 405,90		1 032 917,00	
Immobilisations en cours		-	646 593,64	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 964 099,70)		(1 960 204,44)	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	203 134 973,55	200 621 887,45	203 749 558,63	197 614 540,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	127 030,41	127 030,41	139 749,73	139 749,73
Créances				
Locataires & comptes rattachés	833 889,14	833 889,14	1 178 845,16	1 178 845,16
Autres créances	1 440 763,26	1 440 763,26	3 657 046,18	3 657 046,18
Provision pour dépréciation des créances	(242 086,29)	(242 086,29)	(144 639,86)	(144 639,86)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			-	-
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	771 071,22	771 071,22	7 075 775,83	7 075 775,83
Provisions générales pour risques et charges	(124 880,89)	(124 880,89)	(124 880,89)	(124 880,89)
Dettes				
Dettes financières	(2 807 016,42)	(2 807 016,42)	(2 789 970,22)	(2 789 970,22)
Dettes d'exploitation	(2 216 863,82)	(2 216 863,82)	(2 989 523,09)	(2 989 523,09)
Dettes diverses	(3 603 381,28)	(3 603 381,28)	(6 208 109,78)	(6 208 109,78)
TOTAL II	(5 821 474,67)	(5 821 474,67)	(205 706,94)	(205 706,94)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	39 634,97	39 634,97	31 455,68	31 455,68
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	39 634,97	39 634,97	31 455,68	31 455,68
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	197 353 133,85		203 575 307,37	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		194 840 047,75		197 440 288,74

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 78 et R.214-122 du code monétaire et financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2011 AU 31-12-2011⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	101 190 460,00		(1 636 630,00)	99 553 830,00
Capital souscrit	101 190 460,00		(1 636 630,00)	99 553 830,00
Primes d'émission	103 203 118,17		(1 498 366,80)	101 704 751,37
Primes d'émission	132 406 551,65		(1 985 420,00)	130 421 131,65
Ecart sur remboursement de parts			332 692,00	332 692,00
Prélèvement sur prime d'émission	(29 203 433,48)		154 361,20	(29 049 072,28)
Primes de fusion				
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(2 047 231,58)		(2 234 957,22)	(4 282 188,80)
Réserves				
Report à nouveau	1 822 697,98	(593 737,20)		1 228 960,78
Résultat de l'exercice	(593 737,20)	593 737,20	(852 219,50)	(852 219,50)
Résultat de l'exercice	10 580 112,59	(10 580 112,59)	9 885 412,98	9 885 412,98
Acomptes sur distribution	(11 173 849,79)	11 173 849,79	(10 737 632,48)	(10 737 632,48)
TOTAL GÉNÉRAL	203 575 307,37	-	(6 222 173,52)	197 353 133,85

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	1 717 856,26	1 510 289,51
Autres charges	1 549 906,71	1 351 295,91
	3 267 762,97	2 861 585,42
Charges non refacturées		
Charges locatives	567 672,01	359 582,39
Travaux d'entretien	121 552,99	58 009,50
Grosses réparations	374 613,30	706 907,22
Autres charges	921 117,97	809 698,19
	1 984 956,27	1 934 197,30
Total des charges immobilières	5 252 719,24	4 795 782,72
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	1 266 218,12	1 342 570,03
Diverses charges d'exploitation	407 072,17	193 645,57
Dotation aux amortissements d'exploitation	500 272,73	509 970,43
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	124 590,75	39 395,49
Provision pour grosses réparations	378 508,56	406 091,48
Autres provisions		
	503 099,31	445 486,97
Commission de souscription	26 946,00	53 838,00
Commission de surinvestissement	(50 000,00)	
Autres charges	14 809,45	5 569,93
Total des charges d'exploitation	2 668 417,78	2 551 080,93
Charges financières		
Charges exceptionnelles	(747,95)	114,01
TOTAL DES CHARGES	7 920 389,07	7 346 977,66
BENEFICE DE L'EXERCICE	9 885 412,98	10 580 112,59
TOTAL GENERAL	17 805 802,05	17 927 090,25
PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	13 353 992,84	13 045 116,83
Charges refacturées	3 267 762,97	2 861 585,42
Produits annexes	97 019,83	577 735,14
Total des produits immobiliers	16 718 775,64	16 484 437,39
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	27 144,32	161 659,27
Grosses réparations	374 613,30	706 907,22
Autres reprises de provisions		
	401 757,62	868 566,49
Transfert de charges d'exploitation	219 625,00	
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	26 946,00	53 838,00
Frais d'acquisitions des immeubles	185 692,12	
Autres prélèvements	(289,32)	197 620,33
	212 348,80	251 458,33
Total des produits d'exploitation	833 731,42	1 120 024,82
Produits financiers	47 851,68	286 394,25
Produits exceptionnels	205 443,31	36 233,79
TOTAL DES PRODUITS	17 805 802,05	17 927 090,25
TOTAL GENERAL	17 805 802,05	17 927 090,25

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

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

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2011, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En application des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

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

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

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

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

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

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

Au 31 décembre 2011, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 964 099,70 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 1 520 277,17 euros.

Au cours de l'année 2011 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 499 parts, le capital a été diminué de 5 366 parts ce qui a permis de compenser 5 865 parts de retraits.

Toutefois conformément à la septième résolution votée lors de l'assemblée générale du 16 juin 2011 le fonds de remboursement a été activé le 31 décembre 2011 pour 5 366 parts pour 2 999 594,00 euros.

Au cours de l'exercice 2011, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Trappes, Zac du Désert ;
- Strasbourg, Parc Technologique La Meinau ;
- Tours, Allée du Commandant Mouchotte.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	162 422 155,75	151 979 341,95	160 265 130,26	150 386 620,00
Locaux d'activités	17 141 211,68	15 888 166,00	22 088 261,47	19 128 020,00
Commerces	25 535 705,82	32 754 379,50	22 709 777,70	28 099 900,00
Total	205 099 073,25	200 621 887,45	205 063 169,43	197 614 540,00
Immobilisations en cours				
Bureaux			646 593,64	
Locaux d'activité				
Commerces				
Total	-	-	646 593,64	-
Total général	205 099 073,25	200 621 887,45	205 709 763,07	197 614 540,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2010	204 030 252,43
Acquisitions de l'exercice	2 826 000,87
AUBIGNY EN ARTOIS - Rue Georges Lamiot	2 826 000,87
Cessions de l'exercice	(6 542 349,58)
TRAPPES - Zac du Desert	(4 934 012,44)
STRASBOURG - La Meinau	(799 595,10)
TOURS - Allée du Commandant Mouchotte	(808 742,04)
Acquisitions de climatisations de l'exercice	430 615,51
RAMONVILLE Saint Agne - Parc d'activités du Canal	430 615,51
Cessions de climatisations de l'exercice	(3 200,00)
TRAPPES - Zac du Desert	(3 200,00)
Sorties de climatisations suite renouvellement	(199 378,71)
MARSEILLE - Rue Château Gombert	(109 118,62)
SAINT-HERBLAIN - L'Atalante	(10 151,45)
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	(57 802,02)
NANTERRE - Le Vermont	(22 306,62)
Entrées de climatisations suite renouvellement	199 378,71
MARSEILLE - Rue Château Gombert	109 118,62
SAINT-HERBLAIN - L'Atalante	10 151,45
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	57 802,02
NANTERRE - Le Vermont	22 306,62
Régularisations de climatisations	(12 692,32)
PARIS - Rue Championnet	(3 965,96)
MARSEILLE - Rue Château Gombert	(8 726,36)
Travaux de restructurations	2 739 446,80
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers	200 689,86
PARIS - Rue Championnet	619 382,43
MARSEILLE - Rue Château Gombert	926 830,01
BOULOGNE-BILLAN COURT - Quai Alphonse Le Gallo	644 079,48
PARIS - Rue de la Condamine	140 653,75
NANTERRE - Le Vermont	207 811,27
Régularisations de restructurations	646 593,64
FONTENAY SOUS BOIS - Le Péripole	646 593,64
Solde terrains et constructions au 31-12-2011	204 114 667,35

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010		4 207 807,14
Comptabilisations de l'exercice		125 625,82
ARGENTEUIL - Rue Michel Carre	12 817,75	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue du Château	40 000,00	
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers	13 258,00	
LES ULIS - ZA Courtaboeuf	20 325,19	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	5 314,52	
WASQUEHAL - La Pilaterie Bat 1	7 664,36	
TOURS - Allée du Commandant Mouchotte	26 246,00	
Cessions de l'exercice		(96 266,35)
TOURS - Allée du Commandant Mouchotte	(53 424,15)	
TRAPPES - Zac du Desert	(2 100,00)	
STRASBOURG - La Meinau	(40 742,20)	
Régularisations de comptes (Sorties d'immobilisations)		(1 172 384,73)
Solde de Agencements, aménagements au 31-12-2011		3 064 781,88

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2010		128 895,53
Acquisitions		219 112,81
CAEN - Rue Bailey	10 756,60	
ARGENTEUIL - Rue Michel Carre	600,00	
LILLE - Rue du Vieux Faubourg	30 930,01	
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers	77 915,22	
SAINT-HERBLAIN - L'Atalante	98 910,98	
Cessions		(25 797,40)
TOURS - Allée du Commandant Mouchotte	(25 797,40)	
Reclassement en Agencements, aménagements, installations en cours		(28 131,05)
LES ULIS - ZA Courtaboeuf	(19 781,19)	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	(992,30)	
WASQUEHAL - La Pilaterie Bat 1	(7 357,56)	
Solde de Agencements, aménagements, installations en cours au 31-12-2011		294 079,89

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010		(3 303 785,67)
Dotations de l'exercice		(314 580,61)
Régularisations de comptes (Sorties d'immobilisations)		1 172 384,73
Cessions de l'exercice		71 525,68
TOURS - Allée du Commandant Mouchotte	29 853,08	
TRAPPES - Zac du Desert	1 025,26	
STRASBOURG - La Meinau	40 647,34	
Solde des amortissements au 31-12-2011		(2 374 455,87)

Solde net des agencements, aménagements, install. au 31-12-2011	984 405,90
--	-------------------

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2010		646 593,64
Régularisations d'Immobilisations en cours		(646 593,64)
FONTENAY SOUS BOIS - Le Péripole	(646 593,64)	
Solde Immobilisations en cours au 31-12-2011		-

Total des immobilisations locatives au 31-12-2011	205 099 073,25
--	-----------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2010		139 749,73
Fonds de roulement versés aux syndicats		33 458,83
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(46 178,15)
Solde des dépôts versés au 31-12-2011		127 030,41

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2010	Compte à compte 2011*	Dotation 2011	Montant des amortissements au 31-12-2011
Agencements, aménagements et installations	5 ans	3 303 785,67	(1 243 910,41)	314 580,61	2 374 455,87

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010	Augmentation des charges à étaler 2011	Compte à compte 2011	Dotation 2011	Montant des charges à étaler au 31-12-2011
Frais d'acquisition des immobilisations					Néant

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2010	Dotation 2011	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2011
Pour grosses réparations	1 960 204,44	378 508,56	374 613,30	1 964 099,70
Pour créances douteuses	144 639,86	124 590,75	27 144,32	242 086,29
Pour risques et charges	124 880,89			124 880,89
Total	2 229 725,19	503 099,31	401 757,62	2 331 066,88

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Ecart de réévaluation	
Amortissements prélevés	
Total au 31-12-2011	Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	10 580 112,59
Report à nouveau 2010	1 822 697,98
Total distribuable	12 402 810,57
Distribution au 1 ^{er} trimestre 2010	2 787 061,97
Distribution au 2 ^e trimestre 2010	2 795 809,50
Distribution au 3 ^e trimestre 2010	2 796 478,28
Distribution au 4 ^e trimestre 2010	2 794 500,04
Total de la distribution	11 173 849,79
Report à nouveau après affectation du résultat	1 228 960,78

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	60 986,81
Locataires avoirs à établir	47 714,57
Autres dettes d'exploitation	353 945,79
Total	462 647,17

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	28 220,47
Autres créances d'exploitation	222 047,24
Valeurs mobilières de placements	3 574,79
Total	253 842,50

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	231 666,46
Locataires : créances douteuses	602 222,68
Total	833 889,14

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Appel 1T2012	12,98
Assurance responsabilité civile des mandataires sociaux	1 095,93
Assurance dommage ouvrage	38 526,06
Total	39 634,97

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 771 071,22 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2011 s'élève à 3 574,79 euros.

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 550 059,57
Entretien et réparations	64 604,29
Etats des lieux	14 711,07
Grosses réparations	88 481,33
Primes d'assurances	73 705,32
Frais de contentieux	(4 419,45)
Taxes bureaux	266 244,16
Taxes foncières	909 869,31
Taxes ordures ménagères	231 988,83
Autres taxes immobilières	4 670,92
Honoraires de gestion	67 847,62
Total	3 267 762,97

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	72 575,23
Charges d'entretien du patrimoine locatif	140 636,69
Autres charges immobilières	107 854,19
Diverses charges d'exploitation	26 442,54
Total	347 508,65

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	72 575,23
Produits de l'activité immobilière	53 945,67
Total	126 520,90

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalité de retard sur taxes bureaux	(781,00)
Diverses régularisations de comptes	33,05
Total	(747,95)

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes sur locataires partis	42 821,30
Diverses régularisations de comptes	10,59
Indemnités d'assurance	47 034,58
Dégrèvements taxes bureaux et taxes foncières non remboursés aux locataires	115 576,84
Total	205 443,31

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 01/01/2011	
Dotation au fonds de remboursement	2 999 594,00
Retraits effectués	(2 999 594,00)
Solde disponible au 31-12-2011	0,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
06563	VALBONNE	SOPHIA ANTIPOLIS - 10 ROUTE DES DOLINES	01-02-88	306	9
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	28-10-93	2 549	60
13100	AIX EN PROVENCE	LE DECISIUM	18-12-91	1 084	30
13100	AIX EN PROVENCE	BAT 8 ZAC DE PICAURY 2	20-06-94	1 120	40
14000	CAEN	24 RUE BAILEY	06-06-90	467	12
31520	RAMONVILLE	PARC ACTIVITES DU CANAL	10-11-89	1 666	60
31520	RAMONVILLE	PARC ACTIVITES DU CANAL	10-11-89	531	23
33000	BORDEAUX	RUE VITAL MAREILLE	04-04-03	1 788	37
33600	PESSAC	8 AVENUE LEONARD DE VINCI	27-09-89	620	18
33700	MERIGNAC	14 RUE FRANCOIS ARAGO	02-08-89	898	18
34000	MONTPELLIER	RUE ALBERT EINSTEIN	17-05-90	1 517	
34000	MONTPELLIER	95 RUE PIERRE FLOURENS	15-10-90	439	10
37100	TOURS	5 ALLEE DU CDT MOUCHOTTE			
44000	NANTES	ROUTE DE PARIS	10-04-90	749	38
44000	NANTES	TECHNOPARC DES AUBINIERES	26-10-90	749	26
44800	SAINT HERBLAIN	L'ATALANTE - AV. MARCELLIN BERTHELOT	19-07-01	1 883	80
51100	REIMS	11 RUE CLEMENT ADER	28-10-93	793	28
54500	VANDOEUVRE	AVENUE DE LA FORET DE LA REINE	06-06-90	550	19
57070	METZ	WORLD TRADE CENTER - TOUR A	28-10-93	590	
59000	LILLE	27 BIS RUE DU VIEUX FAUBOURG	15-04-91	1 355	23
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	864	25
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	2 067	59
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	587	17
59650	VILLENEUVE D'ASCO	ZAC PARC SCIENTIFIQUE DE LA HAUTE BORNE	17-12-07	1 691	75
67100	STRASBOURG	3 RUE VERDON			
69002	LYON	3 RUE DE LA BARRE	26-11-91	611	
69003	LYON	107/109 BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	841	23
69500	BRON	6 RUE DU 35 ^e REGT D'AVIATION	15-03-90	528	25
75004	PARIS	8/10 RUE DU RENARD	30-07-08	1 351	
75010	PARIS	47 RUE D'ENGHEN	28-02-89	393	14
75010	PARIS	23 RUE DE CHATEAU LANDON	20-10-06	1 514	
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	15-12-93	670	
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	37
75018	PARIS	17 RUE JOSEPH DE MAISTRE	30-05-90	589	10
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	22-11-94	785	26
75019	PARIS	114 AVENUE DE FLANDRE	05-05-04	1 731	49
76230	BOIS GUILLAUME	15 ALLEE ROBERT LEMASSON	22-12-88	787	24
77090	COLLEGIEN	ZI DES PORTES DE LA FORET	21-09-89	570	12
77090	COLLEGIEN	ZI DES PORTES DE LA FORET	29-06-88	948	14
78230	LE PECQ	1 RUE DES MERLETTES	18-01-91	2 895	69
78960	VOISINS LE BRETONNEUX	22 RUE JEAN BART	09-02-90	280	10
91300	MASSY	LE CAMPUS ZONE NORD	16-05-08	1 359	
91570	BIEVRES	PARC BUROSPACE	29-10-91	740	25
91940	LES ULIS	BAT KILIMANDJARO/MAC KINLEY	20-05-94	1 259	26
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	1 341	25
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	1 519	19
92100	BOULOGNE	84 AVENUE DU GENERAL LECLERC	14-05-91	674	16
92100	BOULOGNE	121 RUE DU CHATEAU	16-10-91	253	8
92100	BOULOGNE	235 RUE DU JOUR SE LEVE	04-11-94	268	6
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	1 452	22
92200	NEUILLY SUR SEINE	45 AVENUE DU ROULE	05-05-04	646	
92230	GENNEVILLIERS	BATIMENT B18 / B19	30-09-93	1 560	40
92400	COURBEVOIE	31-41 RUE ADAM LEDOUX	21-10-91	986	18
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	1 947	182
92400	COURBEVOIE	16 À 40 RUE HENRI REGNAULT	01-10-07	431	8
92733	NANTERRE	5/6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLES	07-09-07	886	13
93200	ST DENIS	ZAC CORNILLON SUD	17-07-92	1 940	31
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	194 AVENUE DU PRESIDENT WILSON	26-03-92	1 443	28
94042	CRETEIL	123 CHEMIN DES BASSINS	30-09-93	769	21
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90	1 450	18
95000	ARGENTEUIL	141 RUE MICHEL CARRE	27-09-90	1 700	47
TOTAL BUREAUX				63 170	1 571

Valeur d'acquisition ou d'apport dont écart de réévaluation (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
374 872,13			374 872,13	374 872,13
3 867 366,80		5 234,93	3 872 601,73	2 956 724,97
1 414 167,90			1 414 167,90	1 414 167,90
998 693,51			998 693,51	998 693,51
474 802,46		10 756,60	485 559,06	474 802,46
2 174 773,79	439 890,50		2 614 664,29	2 184 048,79
626 184,34	73 914,69		700 099,03	700 099,01
2 355 844,56			2 355 844,56	2 355 844,56
720 169,16	14 687,86		734 857,02	734 857,03
718 187,32			718 187,32	718 187,32
1 414 445,15	52 441,32	984,12	1 467 870,59	1 467 971,77
524 786,69	60 164,05	31 182,95	616 133,69	629 428,61
				834 539,44
765 729,83			765 729,83	765 729,83
786 528,01	105 323,04	8 195,02	900 046,07	907 287,43
2 241 000,55		98 910,98	2 339 911,53	2 241 000,55
782 814,35			782 814,35	783 721,86
560 377,74		7 491,80	567 869,54	573 869,54
692 705,47	64 720,57	745,37	758 171,41	760 988,92
2 515 408,78		36 397,90	2 551 806,68	2 524 744,22
1 430 801,92		38 391,61	1 469 193,53	1 479 606,73
3 727 822,35		31 409,92	3 759 232,27	3 767 812,79
1 059 149,73			1 059 149,73	1 059 149,73
3 237 171,00			3 237 171,00	3 237 171,00
				804 992,91
1 104 798,03		11 919,98	1 116 718,01	1 123 129,38
3 338 825,00		227,07	3 339 052,07	3 339 184,93
638 761,38	93 219,50	1 359,36	733 340,24	734 581,46
6 355 950,00			6 355 950,00	6 355 950,00
2 141 349,51			2 141 349,51	2 142 437,20
7 452 750,00			7 452 750,00	7 452 750,00
2 744 082,31	20 566,41		2 764 648,72	2 764 648,72
5 190 653,75			5 190 653,75	5 050 000,00
3 576 453,94	3 596,11		3 580 050,05	3 580 050,02
4 456 554,68			4 456 554,68	3 841 138,21
4 524 253,98		7 550,54	4 531 804,52	4 534 932,72
752 488,35		28 872,63	781 360,98	800 532,39
582 710,36			582 710,36	582 710,36
594 551,17			594 551,17	594 551,17
6 137 702,26		223 497,46	6 361 199,72	6 452 428,84
372 432,95		99,70	372 532,65	372 566,85
7 000 000,00			7 000 000,00	7 000 000,00
1 258 619,09			1 258 619,09	1 258 619,12
1 969 641,30	1 671,44	30 157,70	2 001 470,44	2 013 221,72
4 288 150,00			4 288 150,00	4 288 150,00
7 089 022,14			7 089 022,14	6 881 210,87
3 992 420,81		12 734,17	4 005 154,98	4 009 542,42
1 344 600,33		39 342,47	1 383 942,80	1 344 600,33
1 432 523,75			1 432 523,75	1 432 523,75
8 834 749,24		100,60	8 834 849,84	8 190 813,56
1 082 423,49			1 082 423,49	1 082 423,49
4 093 533,96	135 222,41	117 585,38	4 346 341,75	4 056 258,51
3 963 217,10	907,50	23 207,84	3 987 332,44	4 000 062,75
7 612 200,00	145 410,99	97 183,53	7 854 794,52	7 910 755,24
3 550 000,00		256,27	3 550 256,27	3 550 389,59
6 600 000,00			6 600 000,00	6 600 000,00
2 881 591,32	103 585,00	33 058,91	3 018 235,23	3 030 210,98
3 105 386,48			3 105 386,48	3 105 386,48
1 344 752,78			1 344 752,78	1 344 752,78
2 533 563,37			2 533 563,37	1 886 969,73
2 573 141,61	147 250,00	85 071,57	2 805 463,18	2 807 333,68
159 977 657,98	1 462 571,39	981 926,38	162 422 155,75	160 265 130,26

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
44000	NANTES	12 AVENUE CARNOT	11-07-00	1 690	12
45170	ORLEANS	14 AVENUE DE CONCYR	21-03-88	651	20
77183	CROISSY BEAUBOURG	ACTIPOLE CROISSY BEAUBOURG	24-07-90	2 620	62
78190	TRAPPES	ZAC DU DESERT			
78990	ELANCOURT	PARC D'ACTIVITE DE SAINT PIERRE - BAT A	21-10-03	1 500	47
78990	ELANCOURT	PARC D'ACTIVITE DE SAINT PIERRE - BAT B	21-10-03	1 300	39
91070	BONDOUFLE	6 RUE BERNARD PALISSY	31-03-92	1 770	66
94000	CRETEIL	42 RUE EUGENE DUPUIS	23-07-03	1 232	27
94000	CRETEIL	RUE EUGENE DUPUIS	27-10-06	486	10
94000	CRETEIL	RUE EUGENE DUPUIS	27-10-06	976	24
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				12 225	307
LOCAUX COMMERCIAUX					
06500	CANNES	RUE D'ANTIBES	24-06-94	405	
27000	EVREUX	24 RUE DU DOCTEUR OURSEL	26-07-07	259	
62690	AUBIGNY EN ARTOIS	50 RUE GEORGES LAMIOT	27-12-11	2 609	145
69780	MOINS	LE CLOS DE L'ECHEVIN	26-07-07	191	1
75008	PARIS	16 RUE ROYALE	12-10-88	200	
91100	VILLABE	ZAC DES BRATTEAUX	02-03-10	1 458	69
91100	VILLABE	ZAC DES BRATTEAUX	02-03-10	3 696	125
91830	LE COUDRAY MONTCEAU	4/6 PLACE DE LA MAIRIE	26-07-07	156	
92600	ASNIERES	3 RUE DE LA STATION	23-12-08	4 416	
93200	SAINT-DENIS	13/19 BOULEVARD MARCEL SEMBAT	26-07-07	136	1
93380	PIERREFITE SUR SEINE	14 PLACE JEAN XXIII	26-07-07	142	1
94160	SAINT-MANDE	1 PLACE DU GENERAL LECLERC	26-07-07	321	
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				13 989	342
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX (TRAVAUX DE RESTRUCTURATION)					
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90		
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX (TRAVAUX DE RESTRUCTURATION)					
TOTAL GENERAL				89 383	2 220

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

Valeur d'acquisition ou d'apport dont écart de réévaluation (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
2 721 824,75			2 721 824,75	2 721 824,75
440 303,25			440 303,25	440 303,25
2 284 905,87			2 284 905,87	2 284 905,88
				4 938 472,44
2 452 900,00			2 452 900,00	2 452 900,00
1 980 456,00			1 980 456,00	1 980 456,00
1 575 865,49	51 543,00	834,70	1 628 243,19	1 636 017,61
2 136 970,89			2 136 970,89	2 136 970,89
1 163 169,00			1 163 169,00	1 163 169,00
2 331 000,00		1 438,73	2 332 438,73	2 333 241,65
17 087 395,25	51 543,00	2 273,43	17 141 211,68	22 088 261,47

1 461 531,78	550,39		1 462 082,17	1 462 082,17
389 917,00		206,09	390 123,09	390 195,84
2 826 000,87			2 826 000,87	
509 581,00			509 581,00	509 581,00
571 683,81			571 683,81	571 683,81
2 269 151,64			2 269 151,64	2 269 151,64
7 220 131,24			7 220 131,24	7 220 131,24
696 125,00			696 125,00	696 125,00
7 497 570,00			7 497 570,00	7 497 570,00
684 016,00			684 016,00	684 016,00
169 648,00			169 648,00	169 648,00
1 239 593,00			1 239 593,00	1 239 593,00
25 534 949,34	550,39	206,09	25 535 705,82	22 709 777,70

				646 593,64
				646 593,64

202 600 002,57	1 514 664,78	984 405,90	205 099 073,25	205 709 763,07
-----------------------	---------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2012

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Convention conclue avec la société

CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES

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

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

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2011 s'élève à 569,30 euros HT.

- Convention conclue avec la société de gestion

Convention de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de MULTIMOBILIER 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

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

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

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

- à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
- à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2011 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	70 522,66
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	32 000,00	68 184,02
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	14 513,00	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession ; • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement. 	68 625,00	-
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. 	28 801,71	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	1 700,00	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1er octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 1 266 218,12 euros HT.

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 26 946,00 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2012

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

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
 Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
 Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT
 Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE
 Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI
 La Française AM, représentée par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

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

EXPERT IMMOBILIER

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Introduction

Multimobilier 2 clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 40,08 euros par part, un prix de part stable à 753,00 euros, un rendement à 5,32 % et une collecte de plus de 35 millions d'euros de nouveaux capitaux.

D'un point de vue locatif, en dépit d'un contexte économique globalement négatif, la situation de Multimobilier 2 a connu une nette amélioration au cours de l'exercice et son patrimoine termine l'année avec un taux d'occupation physique proche de 95 %. Près de 3 000 m² ont été ainsi reloués, notamment les dernières surfaces vacantes dans l'immeuble Le Confluent à Maison Alfort acquis fin 2010 et qui est maintenant occupé à 100 %.

En parallèle, outre les cinq actifs du portefeuille Carrefour acquis en province, le patrimoine a été renforcé en première couronne parisienne avec trois acquisitions réalisées en 2011 auxquelles Multimobilier 2 a été associée sur des immeubles totalement loués à Puteaux, Montrouge et Issy-les-Moulineaux pour un total dépassant 22 millions d'euros et un rendement moyen de 6,25 %.

Avec ces acquisitions réalisées en 2011, les capitaux collectés par Multimobilier 2 ont été investis en totalité.

Enfin, en matière d'expertise, la valeur du patrimoine progresse de 2,25 %, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de + 0,5 %.

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

Pour Multimobilier 2, en 2012, les enjeux commerciaux restent concentrés sur deux lignes principales : Saint-Herblain pôle tertiaire de la région de Nantes où il reste 806 m² et Gennevilliers en Région Parisienne où les travaux de rénovation totale de l'immeuble le Kubik (1 560 m² en quote-part) seront achevés au cours du premier trimestre 2012.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capital effectif	63 990 220,00 €
Nombre de parts	209 804
Capitalisation	157 982 412,00 €
Nombre d'associés	2 313
Valeur de réalisation	676,95 €
Prix de souscription *	753,00 €
Valeur de retrait	692,76 €
Valeur ISF pour 2012 **	692,76 €
Distribution 2011	40,08 €
Distribution prévisionnelle pour 2012	40,08 €

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

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	16 095 519,22	12 242 837,51
dont loyers	7 777 267,94	7 803 880,18
Total des charges	10 039 951,99	5 809 171,94
Résultat	6 055 567,23	6 433 665,57
Dividende	6 837 497,23	5 947 214,66
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	63 990 220,00	49 771 730,00
Total des capitaux propres	134 078 101,36	105 629 613,69
Immobilisations locatives	149 008 282,83	105 928 932,29
	Global 2011	Par part 2011
Autres informations		
Bénéfice	6 055 567,23	35,40*
Dividende	6 855 413,46	40,08
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	155 969 449,25	743,41
Valeur comptable	134 078 101,36	639,06
Valeur de réalisation	142 027 799,66	676,95
Valeur de reconstitution	165 044 155,33	786,66

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2011

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	46 618	22,22%
Parts retirées avec contrepartie	2 602	1,24%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	2 209	1,05%
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

Les parts émises en augmentation de capital totalisent plus de 35 millions d'euros de capitaux nouveaux. Au 31 décembre 2011, la nouvelle capitalisation en nette progression ressort à 158 millions d'euros.

En diminution sensible avec un ratio de 1,24%, inférieur aux moyennes pratiquées, les retraits de parts ont tous bénéficié de la contrepartie ayant permis la bonne fluidité du marché pendant l'exercice ; aucune demande de retrait n'était en attente au 31 décembre.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2011

La SCPI MULTIMOBILIER 2 a réalisé quatre investissements pour un montant de 44 858 292 euros HT acte en main.

- Le 27 septembre 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision d'un immeuble à usage de bureaux à Puteaux (92) - 172 rue de la République. L'immeuble d'une surface totale de 5 263 m² est dénommé "Le Stratège". Il se situe à proximité immédiate de La Défense et à 200 mètres de la gare SNCF de Puteaux et du tramway T2.

L'immeuble est occupé par ERMEWA, filiale de la SNCF. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 30 %, offre une rentabilité de 6,14 %.

- Le 18 octobre 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision, à Montrouge (92) - 16,18,20, rue Barbès, d'un immeuble dénommé "Le Minéralis" d'une surface totale de 15 599 m² de 5 étages sur rez-de-chaussée à usage de bureaux. Il offre un vaste hall d'accueil, un patio, un auditorium, des terrasses accessibles et 305 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé dans le secteur tertiaire de Montrouge compris entre le périphérique et la ZAC de la Vache Noire, bénéficie de la proximité immédiate du boulevard périphérique, de l'autoroute A6 ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il est occupé par Bayard Presse dans le cadre d'un bail ferme jusqu'en août 2019 et constitue son siège en France. Présent dans 16 pays, Bayard Presse se situe au 5^e rang des groupes de presse français. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 7,00 %, offre une rentabilité de 6,27 %.

- Le 22 décembre 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision, à Issy-les-Moulineaux (92) - 48 boulevard Gallieni, d'un immeuble d'une surface totale de 4 505 m² de bureaux composé de 6 étages sur rez-de-chaussée et de 90 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé en plein cœur du quartier d'affaires "Forum Seine", est desservi par le métro, le tramway ou encore le RER C et offre un accès direct au Boulevard Périphérique.

2. Les cessions de l'exercice 2011

Il n'y a pas eu de cessions réalisées au cours de l'exercice 2011.

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 :

	2011	2010
Taux d'occupation financier annuel	93,30 %	94,30 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	94,70 %	88,70 %

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-11) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2011, 7 777 267,94 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 560 000 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de 1 point de son

taux d'occupation financier s'expliquant notamment par les mesures d'accompagnement temporaires consenties pour les relocations.

- Le 27 décembre 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une partie d'un portefeuille d'actifs "Carrefour Market" consistant en l'externalisation de 49 murs de supermarchés répartis à travers la France pour une surface GLA* de 108 324 m² au total. Les actifs sont tous intégralement loués à "Carrefour Supermarché France" dans le cadre d'un bail institutionnel de 12 ans fermes à compter du 1^{er} janvier 2012.

La SCPI s'est portée acquéreur en totalité de 5 actifs du portefeuille générant une rentabilité de 6,84%.

Auneuil (60390) - 450 rue des Aulnes, Blagny (08110) - Route nationale 43, Cosne-Cours-sur-Loire (58200) - 67 avenue du 85^e - Route nationale 7 Cosne Sud, Désertines (03630) - 31 rue de la République, Saint-Amand-Montrond (18200) - 93 avenue du Général de Gaulle.

Date	Adresse	Type	Quote-part SCPI (%)	Surface utile (m ²)	Nb park	Prix HT/DC AEM
27-09-11	LE STRATEGE 172 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	30 %	1 579	34	7 578 600 €
18-10-11	LE MINERALIS 16-18-20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	BUR	7 %	1 092	21	7 047 750 €
22-12-11	48 Bd Gallieni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	28 %	1 262	25	7 876 400 €
27-12-11	Portefeuille CARREFOUR France	COM	100 %	12 953	1 165	22 355 542 €
Total				16 886	1 245	44 858 292 €

* GLA : Gross Leasable Area, il s'agit de la surface de vente plus les réserves et les locaux techniques.

taux d'occupation financier s'expliquant notamment par les mesures d'accompagnement temporaires consenties pour les relocations.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2011 sur un total de 2 888 m² (6 209 m² en 2010). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

20 actes ont été signés depuis le début de l'année 2011 entérinant l'aboutissement de 17 dossiers locatifs portant sur 8 916 m² environ (indivisions incluses) à savoir :

- 11 dossiers pour des locations résorbant du vacant dont 5 extensions ;
- 4 dossiers pour des renégociations avec des locataires ;
- 1 dossier pour le maintien en place après délivrance du congé ;
- 1 renouvellement de bail.

Grace à la bonne diversification du patrimoine de Multimobilier 2, les surfaces relouées au cours de 2011 se répartissent équitablement entre Paris (Nexta rue Championnet), l'Île-de-France (Castorama à Villabé et Allianz ou Oséo à Maison Alfort) et les régions notamment à Saint-Herblain avec la société ABB et Nancy avec la société d'ingénierie IMF.

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

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
L'ATALANTE 15 avenue M. Berthelot 44800 ST HERBLAIN	BUR	50	1 883	163	04-2011	Bail 3/6/9 ans avec travaux bailleur - 2 mois de franchise.
Allée d'Engien 54600 VILLIERS LES NANCY	BUR	100	1 062	132	07-2011	Bail 3/6/9 ans.
PILATERIE 59290 WASQUEHAL	BUR	24	841	66	12-2011	Bail 3/6/9 ans.
Rue Championnet 75018 PARIS	BUR	33	762	762	07-2011	Bail 3/6/9 ans avec travaux bailleur - 9 mois de franchise.

* QP : Quote-Part de la SCPI.

RENÉGOCIATIONS - RENOUELEMENTS

Immeuble	Type	QP SCPI (%)	QP SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
L'ATALANTE 15 avenue M. Berthelot 44800 ST HERBLAIN	BUR	50	1 883	167	01-2011	Extension passant la surface totale de Samo. autre indivision incluse - à 804 m ² - Bail 3/6/9 ans. Indemnité de résiliation de 8 071 € versée par le sortant.
ZAC DES BRATEAUX 91100 VILLABE	COM	14	2 304	100	12-2010	Extension passant la surface totale de ce locataire - autres indivisions incluses - à 13 914 m ²
LES CONQUERANTS 91940 LES ULIS	BUR	33	1 222	68	10-2011	Extension passant la surface totale de CFPB - autres indivisions incluses - à 362 m ² - Bail 6/9 ans.
CARILLON Espalande Ch. De Gaulle 92733 NANTERRE	BUR	2,5	443	24	01-2011	Extension passant la surface totale de CFPB - autres indivisions incluses - à 3 821 m ² .
CARILLON Espalande Ch. De Gaulle 92733 NANTERRE	BUR	2,5	443	27	09-2011	Maintien en place renégocié moyennant un réajustement de loyer en fourchette haute de la VLM**.
4, rue E. Renault 94700 MAISON ALFORT	BUR	25	2 136	219	09-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire - autres indivisions incluses - à 847 m ² .
4, rue E. Renault 94700 MAISON ALFORT	BUR	25	2 136	120	04-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire - autres indivisions incluses - à 572 m ² .

* QP : Quote-Part de la SCPI.

** VLM : Valeur Locative de Marché.

Au 31 décembre 2011, la surface vacante de la SCPI est de 3 549 m² se répartissant comme suit :

Ile de France	1 585 m ²	soit 44,7 %
Région	1 964 m ²	soit 55,3 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2011 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
Avenue de la Lauzière 13100 AIX EN PROVENCE	BUR	100	1 073	289	A ce jour, pas de prospect. Surface en adéquation avec la demande locale.
L'ATALANTE 15 avenue M. Berthelot 44800 ST HERBLAIN	BUR	50	1 883	806	Bureaux de seconde main rénovés. Divisibles à partir de 250 m ² en concurrence avec des offres neuves à proximité.
Allée d'Engien 54600 VILLIERS LES NANCY	BUR	100	1 062	410	Bâtiment de seconde main dans un parc tertiaire. Nombreuses offres concurrentes. Local témoin réalisé.
ZAC DU CHÊNE 69500 BRON	BUR	100	773	327	Bail signé sur la totalité avec City Technologies.
LE KUBIK Parc des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	40	1 560	1 560	Rénovation et mise aux normes terminées.

* QP : Quote-Part de la SCPI.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 545 m² au global soit 0,81 % de la surface en exploitation (67 973 m²), dont pour la plus significative concerne les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
PILATERIE 59290 WASQUEHAL	BUR	24	841	238	17-03-12	Libérés par OCE. Négociation en cours pour la relocation de la totalité.

* QP : Quote-Part de la SCPI.

2. Contentieux

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

Compte tenu de la reprise de 111 691,27 euros, justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice, et de la dotation de 57 946,69 euros qui a été constituée pour créances douteuses, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 53 744,58 euros.

Dans le cadre du dossier pénal relatif à l'incendie sur l'immeuble de Levallois Perret, anciennement détenu en indivision par la SCPI, la Chambre d'Accusation a accueilli favorablement la demande de contre-expertise formée par la SCPI, qui avait été rejetée par le juge d'instruction.

En effet, par une décision du 25 janvier 2011, la Chambre d'Accusation a annulé le rapport d'expertise déposé seul par l'expert judiciaire, sans concertation préalable avec l'expert spécialisé en sécurité incendie qui lui avait été adjoint en 2009, et a indiqué que le juge d'instruction devait ordonner une contre expertise.

Un nouveau rapport d'expertise a été ainsi déposé le 20 décembre 2011 aux termes duquel les experts ont conclu que les incertitudes ou éventuelles non-conformités de l'immeuble n'avaient pas de lien de causalité avec le décès de la victime.

Les parties disposent d'un délai de 2 mois pour toute demande de complément ou contre-expertise.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellements de climatisations, entretiens courants, remises en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011.

	2011
Travaux réalisés	1 349 577,42 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	988 531,88 €

Nature des travaux réalisés en 2011

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
13100 AIX EN PROVENCE Zac de la Robole	Réfection de l'étanchéité avec mise en place d'un isolant	112 273,35 €
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Réfection complémentaire de l'étanchéité	14 041,40 €
92230 GENNEVILLIERS Parc des Barbanniers	Travaux de curage et neutralisation des réseaux électriques	49 421,60 €

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT
92230 GENNEVILLIERS Parc des Barbanniers	Remise en état du hall et du 1 ^{er} étage espace témoin	91 173,22 €
54600 VILLERS LES NANCY Le Brabois	Remise en état des installations électriques	57 893,25 €
44800 NANTES Zac du Moulin Neuf	Dépose de cloison et faux plafonds, travaux d'électricité et plomberie	98 911,04 €

Climatisation

Dont les plus significatifs concernent :

Adresse	Nature	Coût HT
92230 GENNEVILLIERS Parc des Barbanniers	Travaux de climatisation	200 689,77 €
75018 PARIS Rue Championnet	Travaux de climatisation	601 165,62 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

La valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2011 s'élève à 155 969 449,25 euros hors droits en progression de 2,25 % à périmètre constant par rapport à 2010. Par ailleurs, la valeur globale a augmenté de 40 % suite à l'acquisition de 8 nouveaux actifs (commerces et bureaux) pour un montant total de 44 millions d'euros.

Le marché immobilier s'est caractérisé en 2011 par une demande soutenue des investisseurs pour des produits de très bonne qualité et bénéficiant d'une bonne localisation. Cette demande a stabilisé les taux de rendement alors, qu'en parallèle, les valeurs locatives sont restées stables, voire en légère hausse sur les actifs "prime" ou à usage de commerce.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Total en m ²	Total en %
Paris	1 827	993	2 820	4,15 %
Région parisienne	21 851	4 383	26 234	38,59 %
Province	16 306	22 613	38 919	57,26 %
Total (m²)	39 984	27 989	67 973	
Total % (hors parking)	58,82 %	41,18 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Total en m ²	Total en %
Paris	8 948 745,45	11 777 000,00	20 725 745,45	13,29 %
Région parisienne	75 510 033,38	8 679 000,00	84 189 033,38	53,98 %
Province	22 977 670,42	28 077 000,00	51 054 670,42	32,73 %
Total (€)	107 436 449,25	48 533 000,00	155 969 449,25	
<i>Total 2010</i>	<i>83 508 860</i>	<i>25 753 200</i>	<i>109 262 060</i>	
Total %	68,88 %	31,12 %		100,00 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	149 008 282,83
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(14 930 181,47)
Valeur comptable	134 078 101,36
Valeur comptable ramenée à une part	639,06
Valeur des immeubles "actuelle"	155 969 449,25
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(13 941 649,59)
Valeur de réalisation	142 027 799,66
Valeur de réalisation ramenée à une part	676,95
Valeur de réalisation	142 027 799,66
Frais d'acquisition des immeubles	9 670 105,85
Commission de souscription	13 346 249,82
Valeur de reconstitution*	165 044 155,33
Valeur de reconstitution ramenée à une part	786,66

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

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre au cours de l'année ⁽¹⁾	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2007	41 140 535,00	16 633 400,00	134 887	1 088	1 398 670,56	801,00
2008	43 215 755,00	5 441 460,00	141 691	1 219	559 174,56	753,00
2009	45 010 375,00	4 430 652,00	147 575	1 389	609 689,04	753,00
2010	49 771 730,00	11 755 083,00	163 186	1 811	1 815 633,60	753,00
2011	63 990 220,00	35 103 354,00	209 804	2 313	2 965 012,80	753,00

(1) À diminuer des retraits.

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

2. Évolution du prix de la part

	2007*	2008**	2009	2010	2011
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	763,00	801,00	753,00	753,00	753,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	42,96	42,96	41,52	40,08	40,08
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	5,63 %	5,36 %	5,51 %	5,32 %	5,32 %
Report à nouveau cumulé par part	9,30	6,20	6,24	9,16	5,56

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

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

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

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

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	1 174	0,10 %	- de 1 mois	0	200,00
2008	2 014	1,49 %	Entre 1 et 2 mois	0	337,04
2009	4 267	2,99 %	1 mois	0	61,63
2010	14 529	8,90 %	1 mois	0	657,66
2011	2 602	1,59 %	1 mois	0	595,49

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

Libellés	2007		2008		2009		2010		2011	
	Montant	% du total du revenu								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	48,05	91,09	49,77	95,65	50,90	98,28	52,53	96,10	45,47	97,46
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,01	7,60	2,03	3,90	0,80	1,55	1,11	2,03	0,75	1,60
Produits divers	0,69	1,31	0,24	0,46	0,09	0,17	1,02	1,87	0,44	0,94
TOTAL DES REVENUS	52,75	100,00	52,04	100,00	51,79	100,00	54,66	100,00	46,66	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,20	9,86	5,17	9,94	5,11	9,86	5,39	9,85	4,31	9,23
Autres frais de gestion*	0,72	1,36	0,54	1,04	0,53	1,02	0,47	0,87	1,24	2,66
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,39	0,74	0,26	0,50	0,21	0,41	0,09	0,16	0,26	0,57
Charges immobilières non récupérées	3,69	7,00	2,11	4,05	1,72	3,32	2,75	5,03	3,07	6,59
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	10,01	18,96	8,08	15,53	7,57	14,61	8,70	15,91	8,88	19,05
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)	1,34	2,54	1,15	2,22	1,62	3,14	1,75	3,20	1,57	3,36
- autres (charges à étaler)	(0,05)	(0,09)	0,37	0,72	0,07	0,14				
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,62	3,07	1,23	2,36	0,73	1,40	0,84	1,54	1,11	2,38
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00	0,06	0,12	0,09	0,18	0,08	0,13	(0,31)	(0,66)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,91	5,52	2,82	5,42	2,52	4,86	2,67	4,86	2,37	5,07
TOTAL DES CHARGES	12,92	24,47	10,90	20,94	10,09	19,46	11,37	20,77	11,25	24,12
RÉSULTAT	39,83	75,53	41,14	79,06	41,70	80,54	43,29	79,23	35,40	75,88
Variation du report à nouveau	(3,13)	(5,93)	(1,82)	(3,50)	0,19	0,36	3,23	5,90	(4,68)	(10,03)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	42,96	81,44	42,96	82,56	41,52	80,17	40,08	73,33	40,08	85,90
Revenus distribués après prélèvement libératoire	41,85	79,34	42,37	81,42	41,27	79,71	39,75	72,72	39,83	85,36

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

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

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2010*	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés	122 321 965,45	35 103 354,00	157 425 319,45
Cessions d'immeubles	6 433 991,67		6 433 991,67
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(1 980 163,54)	(45 847,16)	(2 026 010,70)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(16 074 129,53)	(6 198 433,24)	(22 272 562,77)
Achats d'immeubles	(111 759 105,96)	(43 469 007,50)	(155 228 113,46)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	(1 057 441,91)	(14 609 933,90)	(15 667 375,81)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Multimobilier 2 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2011 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	8 607 243
Charges déductibles	2 362 723
Revenu net	6 244 520
Soit par part en pleine jouissance	36,51

REVENU FINANCIER

Revenu	130 245
Soit par part en pleine jouissance	0,75
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,50

* Les financiers mis en paiement à compter du 1er janvier 2012 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 24 % (contre 19% précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 13,50 % (contre 12,30 % précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 37,50 % contre 31,30 % précédemment

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C*	6 055 567
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	6 055 567

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	6 055 567
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	6 055 567

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2011 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2010 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			1 136 314,47					1 136 314,47*
Fournisseurs d'immobilisations								0,00**
TOTAL à payer	0,00	0,00	1 136 314,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1 136 314,47

Échéances au 31-12-2010

Fournisseurs			217 264,04				0,00	217 264,04
Fournisseurs d'immobilisations							1 187 989,23	1 187 989,23
TOTAL	0,00	0,00	217 264,04	0,00	0,00	0,00	1 187 989,23	1 405 253,27

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2011.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2011.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les associés,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2011.

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

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Reflétant l'intérêt porté à notre SCPI, le flux de souscriptions enregistré a concerné un total de 49 220 parts (30 140 parts en 2010), dont 2 602 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait et 46 618 parts qui ont augmenté le capital.

Le capital effectif a ainsi été porté de 49 771 730,00 euros au 31 décembre 2010 à 63 990 220,00 au 31 décembre 2011.

2. PATRIMOINE

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

Nous avons été amenés à prendre connaissance et à discuter des acquisitions de l'exercice, au nombre de 4, dont 3 réalisées en indivision avec d'autres SCPI du Groupe, à Puteaux, Montrouge et Issy-Les-Moulineaux. Quant au quatrième investissement, celui-ci porte sur des actifs à usage de commerce. Acquis dans le cadre de l'externalisation par le Groupe Carrefour d'un portefeuille de supermarchés, ces locaux, loués à Carrefour Market suivant un bail de 12 ans fermes, offrent un rendement de 6,84 %.

Ces acquisitions représentent un montant total de 44 858 292,00 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,54 %.

Au niveau de sa situation locative, les efforts pour favoriser la commercialisation ont permis de ramener le stock de locaux vacants, entre le début et la fin de l'exercice, de 4 690 m² à 3 549 m², conduisant à constater un taux d'occupation physique du patrimoine de 94,70 % contre 88,70 % en 2010.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Concernant la valeur vénale du patrimoine, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2011 à 155 969 449,25 euros contre 109 262 060,00 euros au 31 décembre 2010, enregistré, à périmètre identique, une augmentation de 2,25 %.

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

4. COMPTES SOCIAUX

Malgré un bilan commercial positif, puisque la SCPI a enregistré plus de relocations (2 888 m²) que de libérations (1 748 m²), les mesures d'accompagnement consenties à certains locataires, notamment à la Société One Point qui a remplacé la société UCB Pharma à Boulogne, rue du jour se lève, conduisent à constater un montant de loyers quittancés de 7 777 267,94 euros en diminution de 0,34 % par rapport à celui de l'exercice précédent (7 803 880,18 euros). Compte tenu par ailleurs d'une baisse des produits financiers, due à la diminution des encours de trésorerie, et d'une augmentation des charges, les comptes de l'exercice se soldent par un résultat de 6 055 567,23 euros, en retrait de 5,88 % par rapport à 2010. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 35,40 euros. Le report à nouveau existant a permis de maintenir inchangé le montant du dividende versé, soit à 40,08 euros, et ce, d'autant que les prévisions effectuées pour 2012 aboutissent à un résultat par part de 41,75 euros permettant une reconstitution partielle du report à nouveau. La distribution devrait rester fixée à 40,08 euros.

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

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

6. PROJETS DE RÉOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 13 mars 2012 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

7. OPC

Réunis en assemblée générale extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, vous avez, à une très large majorité lors de la seconde convocation, le 9 février 2012, réaffirmé votre attachement à votre société en sa forme juridique de SCPI, en votant non à la résolution relative à sa transformation en OPC. Votre conseil, dans sa majorité opposé à la transformation, se félicite par conséquent de ce vote.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2011 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Le Conseil de surveillance.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2011 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 6 055 567,23 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 6 055 567,23 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 751 201,61 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 7 806 768,84 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 6 855 413,46 euros ;
- au report à nouveau une somme de 951 355,38 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 2011, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 134 078 101,36 euros,
soit 639,06 euros par part ;
- valeur de réalisation : 142 027 799,66 euros,
676,95 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 165 044 155,33 euros,
soit 786,66 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 10 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 2012.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe, à compter de l'exercice 2012 et jusqu'à nouvelle décision, la montant de la rémunération annuelle allouée au conseil de surveillance à 10 000 euros.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	148 386 471,17	155 969 449,25	105 325 114,29	109 262 060,00
Agencements, aménagements, installations	621 811,66		603 818,00	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(988 531,88)		(1 020 750,51)	
Autres provisions pour risques & charges				
TOTAL I	148 019 750,95	155 969 449,25	104 908 181,78	109 262 060,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	41 172,34	41 172,34	38 813,10	38 813,10
Créances				
Locataires & comptes rattachés	637 423,02	637 423,02	691 754,64	691 754,64
Autres créances	1 171 278,51	1 171 278,51	967 680,00	967 680,00
Provision pour dépréciation des créances	(189 203,80)	(189 203,80)	(242 948,37)	(242 948,37)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités			5 277 669,99	5 277 669,99
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(11 548 253,17)	(11 548 253,17)	(1 520 446,65)	(1 520 446,65)
Dettes d'exploitation	(2 234 553,00)	(2 234 553,00)	(1 255 298,50)	(1 255 298,50)
Dettes diverses	(1 821 118,14)	(1 821 118,14)	(3 236 199,03)	(3 236 199,03)
TOTAL II	(13 943 254,24)	(13 943 254,24)	721 025,18	721 025,18
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 604,65	1 604,65	406,73	406,73
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	1 604,65	1 604,65	406,73	406,73
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	134 078 101,36		105 629 613,69	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		142 027 799,66		109 983 491,91

* 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^{er} juillet 1971.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2011 AU 31-12-2011 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	49 771 730,00		14 218 490,00	63 990 220,00
Capital souscrit	49 771 730,00		14 218 490,00	63 990 220,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	56 476 105,92		14 686 430,76	71 162 536,68
Primes d'émission	72 550 235,45		20 884 864,00	93 435 099,45
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(16 074 129,53)		(6 198 433,24)	(22 272 562,77)
Primes de fusion				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(1 980 163,54)		(45 847,16)	(2 026 010,70)
Réserves				
Report à nouveau	882 490,40	479 450,91	389 260,30	1 751 201,61
Résultat de l'exercice	479 450,91	(479 450,91)	(799 846,23)	(799 846,23)
Résultat de l'exercice	6 433 665,57	(6 433 665,57)	6 055 567,23	6 055 567,23
Acomptes sur distribution	(5 954 214,66)	5 954 214,66	(6 855 413,46)	(6 855 413,46)
TOTAL GÉNÉRAL	105 629 613,69	-	28 448 487,67	134 078 101,36

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	954 681,66	799 192,15
Autres charges	860 692,29	693 887,04
	1 815 373,95	1 493 079,19
Charges non refacturées		
Charges locatives	225 753,06	140 671,80
Travaux d'entretien	45 125,60	12 674,56
Grosses réparations	222 459,21	121 149,74
Autres charges	300 184,34	267 622,31
	793 522,21	542 118,41
Total des charges immobilières	2 608 896,16	2 035 197,60
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	736 925,18	800 217,20
Diverses charges d'exploitation	293 811,73	56 785,32
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 806 873,55	892 678,04
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	57 946,69	28 652,47
Provision pour grosses réparations	190 240,58	124 794,24
Autres provisions		
	248 187,27	153 446,71
Commission de souscription	3 293 012,80	1 828 633,60
Autres charges	51 892,66	42 208,60
Total des charges d'exploitation	7 430 703,19	3 773 969,47
Charges financières		
Charges exceptionnelles	352,64	4,87
TOTAL DES CHARGES	10 039 951,99	5 809 171,94
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	6 055 567,23	6 433 665,57
TOTAL GÉNÉRAL	16 095 519,22	12 242 837,51
PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	7 777 267,94	7 803 880,18
Charges refacturées	1 815 373,95	1 493 079,19
Produits annexes	37 603,73	139 524,16
Total des produits immobiliers	9 630 245,62	9 436 483,53
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	111 691,27	17 978,17
Grosses réparations	222 459,21	121 149,74
Autres reprises de provisions		
	334 150,48	139 127,91
Transfert de charges d'exploitation	95 200,00	
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	3 293 012,80	1 828 633,60
Frais d'acquisitions des immeubles	2 538 978,94	633 209,97
Autres prélèvements	38 725,68	28 545,51
	5 870 717,42	2 490 389,08
Total des produits d'exploitation	6 300 067,90	2 629 516,99
Produits financiers	127 537,63	164 769,25
Produits exceptionnels	37 668,07	12 067,74
TOTAL DES PRODUITS	16 095 519,22	12 242 837,51
TOTAL GENERAL	16 095 519,22	12 242 837,51

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

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

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2011, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En application des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

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

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

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

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

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

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

Au 31 décembre 2011, la provision pour grosses réparations s'établit à 988 531,88 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 1 559 017,67 euros.

Au cours de l'année 2011 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 49 220 parts, 46 618 parts ont été portées en augmentation de capital, 2 602 parts ont compensé des retraits.

Le 23 décembre 2011, une promesse a été signée pour l'acquisition en indivision de la propriété située à Nantes pour un montant total de 22 723 000 euros HT.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	109 841 680,24	107 436 449,25	92 656 963,78	88 427 060,00
Commerces	39 166 602,59	48 533 000,00	13 271 968,51	20 835 000,00
Total	149 008 282,83	155 969 449,25	105 928 932,29	109 262 060,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2010	105 325 114,29
Acquisitions au cours de l'exercice	42 263 350,80
PUTEAUX - Le Stratège	7 135 758,16
MONTROUGE - Le Minéralis	6 650 000,00
AUNEUIL - Rue des Aulnes	3 236 333,93
BLAGNY - RN 43	3 527 919,96
COSNES COURS SUR LOIRE - RN 7 Cosnes Sud	5 207 424,85
DESERTINES - Rue de la République	2 920 831,95
SAINT AMAND MONTROND - Avenue du Général de Gaulle	6 257 481,95
ISSY LES MOULINEAUX - Le Zodiac	7 327 600,00
Restructurations de l'exercice	801 855,39
PARIS - Rue Championnet	601 165,62
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers	200 689,77
Cessions des climatisations de l'exercice	(3 849,31)
PARIS - Rue Championnet	(3 849,31)
Garanties Locatives de l'exercice	NEANT
Solde des terrains et constructions au 31-12-2011	148 386 471,17

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010	1 912 626,18
Comptabilisations de l'exercice	107 232,86
MONT SAINT-AIGNAN - Parc de la Vatine	4 116,00
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers	13 258,00
LES ULIS - ZA Courtaboeuf	528,00
VILLERS LES NANCY - Le Brabois	56 963,25
SAINT-OUEN - Avenue Gabriel Péri	3 050,85
SAINT-HERBLAIN - L'Atalante	24 037,94
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	3 117,71
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	2 161,11
Immobilisations en cours AAI	178 655,41
GENNEVILLIERS - PARC DES BARBANNIERS	77 915,22
VILLERS LES NANCY - Le Brabois	930,00
VILLERS LES NANCY - Allée Enghien	27 930,00
SAINT-HERBLAIN - L'Atalante	74 873,10
WASQUEHAL - Quartier de la Pilaterie	(2 992,91)
Solde au 31-12-2011	2 198 514,45

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010	(1 308 808,18)
Dotations de l'exercice	(267 894,61)
Total au 31-12-2011	(1 576 702,79)

Solde net des agencements, aménagements, installations au 31-12-2011	621 811,66
---	-------------------

Valeur nette comptable des immobilisations au 31-12-2011	149 008 282,83
---	-----------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2010	38 813,10
Fonds de roulement versés aux syndicats	2 359,24
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31-12-2011	41 172,34

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2010	Compte à compte 2011	Dotations 2011	Montant des amortissements au 31-12-2011
Agencements, aménagements et installations	5 ans	1 308 808,18		267 894,61	1 576 702,79

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010	Augmentation des charges à étaler 2011	Compte à compte 2011	Dotations 2011	Montant des charges à étaler au 31-12-2011
Frais d'acquisition des immobilisations					Néant

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2010	Dotations 2011	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2011
Pour grosses réparations	1 020 750,51	190 240,58	222 459,21	988 531,88
Pour créances douteuses	242 948,37	57 946,69	111 691,26	189 203,80
Total	1 263 698,88	248 187,27	334 150,47	1 177 735,68

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Ecart de réévaluation	
Amortissements prélevés	
Total au 31-12-2011	Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	6 433 665,57
Report à nouveau 2010	882 490,40
Total distribuable	7 316 155,97
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2010	1 455 906,00
Distribution du 2 ^e trimestre 2010	1 494 947,26
Distribution du 3 ^e trimestre 2010	1 506 977,94
Distribution du 4 ^e trimestre 2010	1 496 383,46
Total de la distribution	5 954 214,66
Reconstitution du report à nouveau⁽¹⁾	389 260,30
Report à nouveau après affectation du résultat	1 751 201,61

(1) Prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant, en application de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2011.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	195 013,92
Autres dettes d'exploitation	238 497,21
Total	433 511,13

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	86 569,57
Autres créances d'exploitation	33 209,45
Valeurs mobilières de placements	(110,54)
Total	119 668,48

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires et comptes rattachés	123 182,75
Locataires : créances douteuses	514 240,27
Total	637 423,02

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Appels de fonds 2012	1 604,65
Total	1 604,65

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Dettes financières" figurent les concours bancaires courants pour un montant de 9 801 477,20 euros.

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	891 035,45
Entretien et réparations	39 069,77
Etats des lieux	8 701,16
Grosses réparations	15 875,28
Primes d'assurances	32 377,46
Frais de contentieux	(5 216,00)
Taxes bureaux	146 086,69
Taxes foncières	519 623,95
Taxes ordures ménagères	131 231,79
Taxes immobilières autres	202,16
Honoraires de gestion	36 386,24
Total	1 815 373,95

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(80 638,74)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	102 982,29
Autres charges immobilières	21 114,59
Diverses charges d'exploitation	29 486,51
Total	72 944,65

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(80 638,74)
Produits de l'activité immobilière	15 685,27
Total	(64 953,47)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	4,37
Régularisations de comptes locataires	348,27
Total	352,64

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursements de taxes foncières non reversés aux locataires	21 929,12
Diverses régularisations de comptes	25,32
Article 700	600,00
Profits sur locataires partis	14 679,72
Soldes positifs sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	433,91
Total	37 668,07

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
BUREAUX						
13100	AIX EN PROVENCE	ZAC DE LA ROBOLE	10-06-93	1 995	67	2 241 457,90
13100	AIX EN PROVENCE	BAT 1 AVENUE DE LA LAUZIÈRE	20-06-94	1 073	38	1 091 534,96
33600	PESSAC	26 TER AVENUE LEONARD DE VINCI	17-12-07	1 180	38	2 072 390,00
33700	MERIGNAC	AVENUE DE PYTHAGORE	09-12-05	851	40	1 115 802,00
34000	MONTPELLIER	BAT 31 PARC CLUB DU MILLENAIRE	20-06-94	776	26	873 075,52
44000	NANTES	ZAC DE LA CHANTRERIE	18-03-08	1 198	42	2 066 141,00
44800	SAINT HERBLAIN	L'ATALANTE AV. MARCELLIN BERTHELOT	19-07-01	1 883	80	2 241 000,55
54500	VANDEUVRE	18 ALLEE LA FORET DE LA REINE	12-10-93	1 033	30	1 057 843,73
54600	VILLERS LES NANCY	BAT 14 4, ALLEE ENGHEN	20-06-94	1 062	32	1 056 624,14
57070	METZ	WORLD TRADE CENTER - TOUR A	28-10-93	590		692 705,47
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	352	10	582 021,12
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	841	24	1 516 402,31
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	239	7	430 840,57
69003	LYON	107/109 BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	841	23	3 338 825,00
69500	BRON	5 RUE PASCAL - BAT 2	04-07-95	773	24	873 045,03
75004	PARIS	8/10 RUE DU RENARD	30-07-08	675		3 177 975,00
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	15-12-93	335		1 372 041,16
75014	PARIS	HERON BUILDING	01-07-99	54		186 597,60
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	22-11-94	762	25	4 325 479,87
76130	MONT ST AIGNAN	14 RUE SAKHAROV	30-09-93	1 620	50	2 107 881,17
78140	VELIZY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-04-95	1 345	47	3 214 678,71
78284	GUYANCOURT	BOULEVARD DES CHENES	21-10-94	868	33	1 784 720,64
91570	BIEVRES	PLAINE DE GISY - BAT 19	09-08-95	1 404	42	1 862 926,99
91940	LES ULIS	BAT KILIMANDJARO/MAC KINLEY	20-05-94	1 222	25	1 911 710,68
92100	BOULOGNE	114 AV JEAN-BAPTISTE CLEMENT	28-09-94	769		2 428 817,74
92100	BOULOGNE	235 RUE DU JOUR SE LEVE	04-11-94	804	19	4 297 571,22
92100	BOULOGNE	235 AVENUE LE JOUR SE LEVE	16-12-94	1 067	25	5 916 999,29
92120	MONTROUGE	16/20 RUE BARBES	18-10-11	1 092	21	6 650 000,00
92130	ISSY LES MOULINEAUX	2 RUE MAURICE MALLET / 48 BD GALLIENI	22-12-11	1 262	25	7 327 600,00
92230	GENNEVILLIERS	BATIMENT B18 / B19	30-09-93	1 560	40	4 093 533,87
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	973	182	3 806 100,00
92600	ASNIERES	250 AVENUE DES GRESILLONS	23-02-95	1 790	16	1 847 453,42
92733	NANTERRE	5/6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	07-09-07	443	6	3 300 000,00
92800	PUTEAUX	172/174 AV. DE LA REPUBLIQUE	27-09-11	1 579	34	7 135 758,16
93200	SAINT DENIS	274/276 AV. DE PRESIDENT WILSON	22-12-10	1 216	24	6 000 000,00
93400	ST OUEN	108 AVENUE GABRIEL PERI	31-08-95	1 219	80	2 341 763,71
94042	CRETEIL	57 RUE AUGUSTE PERRET	30-09-93	1 102	27	1 679 073,48
94700	MAISONS ALFORT	4 RUE EUGÈNE RENAULT	15-06-10	2 136	36	10 247 666,65
TOTAL BUREAUX				39 984	1 238	108 266 058,66
LOCAUX COMMERCIAUX						
03630	DESERTINES	31 RUE DE LA REPUBLIQUE	27-12-11	2 792	115	2 920 831,95
06210	MANDELIEU LA NAPOULE	AVENUE H. BOUCHER	23-11-05	590	6	1 202 000,00
06500	CANNES	RUE D'ANTIBES	24-06-94	340		1 527 228,16
08110	BLAGNY	RN 43	27-12-11	3 080	150	3 527 919,96
18200	ST AMAND MONTRON	93 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	27-12-11	5 561	400	6 257 481,95
58200	COSNE COURS S/ LOIRE	RN7 COSNE SUD	27-12-11	6 258	300	5 207 424,85
60390	AUNEUIL	RUE DES AULNES	27-12-11	3 154	200	3 236 333,93
75006	PARIS	61 RUE DE RENNES	26-12-96	254		1 625 563,87
75007	PARIS	41 RUE DE LILLE	30-09-02	366		2 084 864,63
75008	PARIS	2 RUE DES SAUSSAIES	23-12-93	373		1 613 672,85
77176	SAVIGNY LE TEMPLE	20 RUE MARCELINE LELOUP	26-07-07	54		150 843,00
79200	PARTHENAY	59 A 63 BOULEVARD DE LA MIELLERAYE	26-07-07	838		1 298 707,00
91100	VILLABE	ZAC DES BRATEAUX	02-03-10	1 116		1 134 575,82
91100	VILLABE	ZAC DES BRATEAUX	02-03-10	2 304		3 610 065,62
92120	MONTROUGE	14 A 16 BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	26-07-07	195		533 669,00
92400	COURBEVOIE	69 AVENUE MARCEAU	26-07-07	270		1 174 895,00
92600	ASNIERS	20 GRAND RUE CHARLES DE GAULLE	26-07-07	208	1	521 698,00
94410	SAINT MAURICE	60 AV. DU M ^{AL} DE LATTRE DE TASSIGNY	26-07-07	235		1 538 827,00
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				27 989	1 172	39 166 602,59
TOTAL GÉNÉRAL				67 973	2 410	147 432 661,25

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion).

Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
		2 241 457,90	2 241 457,90
		1 091 534,96	1 091 534,96
		2 072 390,00	2 072 390,00
		1 115 802,00	1 115 802,00
	1 538,74	874 614,26	878 070,32
	84 406,31	2 150 547,31	2 179 027,91
	95 618,17	2 336 618,72	2 241 000,55
	54 037,75	1 111 881,48	1 064 933,11
	32 271,76	1 088 895,90	1 065 812,58
64 721,34	1 095,51	758 522,32	761 375,22
	15 875,84	597 896,96	602 132,84
	12 529,29	1 528 931,60	1 532 669,61
		430 840,57	430 840,57
	235,02	3 339 060,02	3 339 192,88
		873 045,03	874 935,66
		3 177 975,00	3 177 975,00
10 234,73		1 382 275,89	1 382 275,90
		186 597,60	186 597,60
		4 325 479,87	3 728 163,57
	37 046,40	2 144 927,57	2 150 168,45
		3 214 678,71	3 214 678,71
	508,52	1 785 229,16	1 785 699,16
155 999,50	5 506,12	2 024 432,61	2 062 937,01
1 622,28	29 383,12	1 942 716,08	1 954 325,12
69 990,00		2 498 807,74	2 498 807,72
		4 297 571,22	4 297 571,22
		5 916 999,29	5 916 999,29
		6 650 000,00	
		7 327 600,00	
135 222,38	117 585,38	4 346 341,63	4 056 258,48
92 850,21	50 671,51	3 949 621,72	3 977 626,60
	3 776,51	1 851 229,93	1 854 079,83
		3 300 000,00	3 300 000,00
		7 135 758,16	
		6 000 000,00	6 000 000,00
358 910,48	70 169,63	2 770 843,82	2 830 646,42
64 259,00	9 556,08	1 752 888,56	1 798 669,50
		10 247 666,65	10 247 666,65
953 809,92	621 811,66	109 841 680,24	87 912 322,34
		2 920 831,95	
		1 202 000,00	1 202 000,00
		1 527 228,16	1 527 228,16
		3 527 919,96	
		6 257 481,95	
		5 207 424,85	
		3 236 333,93	
		1 625 563,87	1 625 563,87
		2 084 864,63	2 084 864,63
		1 613 672,85	1 613 672,85
		150 843,00	150 843,00
		1 298 707,00	1 298 707,00
		1 134 575,82	1 134 575,82
		3 610 065,62	3 610 065,62
		533 669,00	533 669,00
		1 174 895,00	1 174 895,00
		521 698,00	521 698,00
		1 538 827,00	1 538 827,00
		39 166 602,59	18 016 609,95
953 809,92	621 811,66	149 008 282,83	105 928 932,29

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2012

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de MULTIMOBILIER 2 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine. Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, La Française Real Estate Managers a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la

SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;

- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

.../...

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2011 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	35 016,92
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	9 027,97
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	5 543,00	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession : • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds : • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement :	- 328 000,00 -	- - -
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	15 173,17	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention conclue avec la société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 736 925,18 euros HT.

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 2 965 012,80 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2012

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

