



MULTIMMOBILIER 1 & 2

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 3

MULTIMMOBILIER 1 & 2

■ Assemblées générales ordinaires et extraordinaires du 18 juin 2014

	Page
Avant-propos	3
Multimmobilier 1	
SCPI d'entreprise à capital variable	
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	20
Textes des résolutions	21
Comptes au 31 décembre 2013	23
Annexe	26
Composition du patrimoine	31
Rapports du commissaire aux comptes	34
Multimmobilier 2	
SCPI d'entreprise à capital variable	
Organes de direction et de contrôle	39
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	40
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	48
Rapport du conseil de surveillance	50
Textes des résolutions	51
Comptes au 31 décembre 2013	53
Annexe	56
Composition du patrimoine	61
Rapports du commissaire aux comptes	64

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de La Française REM dans leur environnement économique

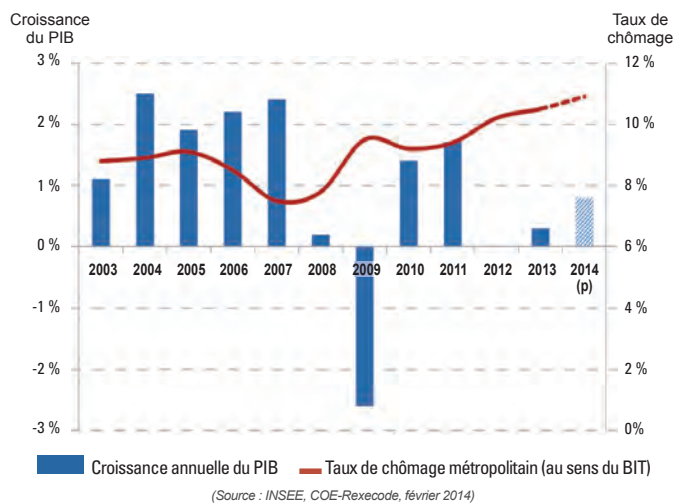
■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3 %. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2 % de la population active en France métropolitaine au 4^{ème} trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7 % sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18 % pour le CAC 40, + 20,5 % pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26 % pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12 %.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



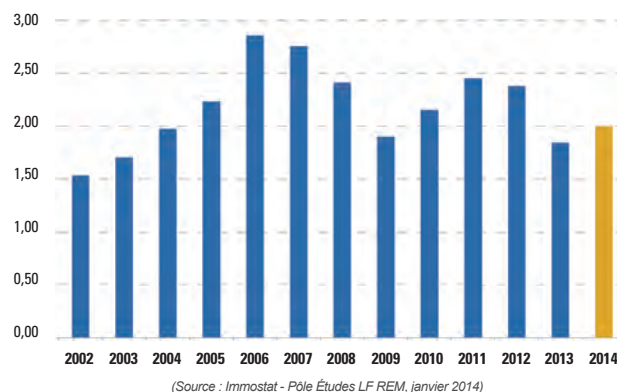
■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m² ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25 % par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

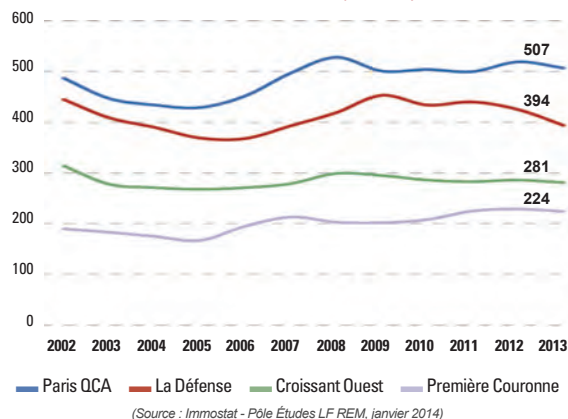
En conséquence, malgré un rebond au 4^{ème} trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45 % en un an des grandes transactions.

Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m²)



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2 %), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30 % des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m²)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m², accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

Le segment des commerces entre résistance et mutation

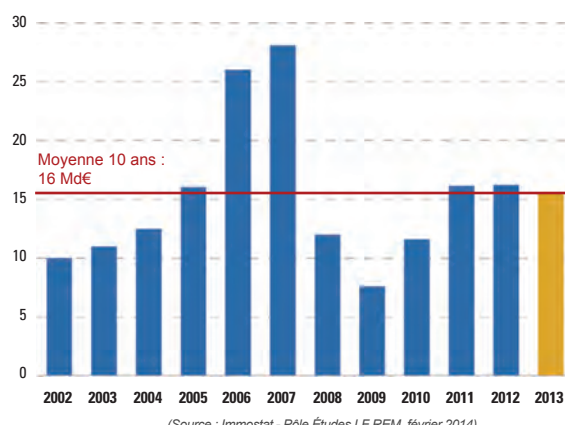
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

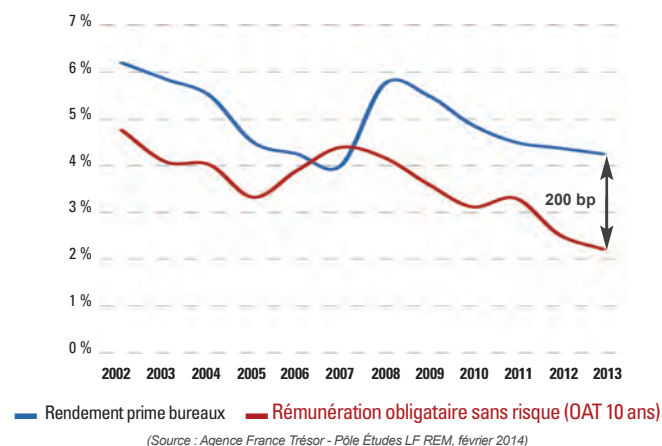
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.

Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %.

Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux États de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands. Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

Cet élargissement devrait permettre, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

L'aménagement des textes réglementaires des SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable page 18 pour la SCPI Multimobilier 1 et pages 48 et suivantes pour la SCPI Multimobilier 2.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires.

LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux⁽¹⁾.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 % l'an	1,65 % l'an
	La 22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
	De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9 % l'an

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

⁽¹⁾ Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
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 euros
Capital social effectif au 31 décembre 2013	97 369 725 euros
Visa AMF	SCPI n° 13-25 en date du 20 septembre 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

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

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : B.E.A.S. - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Damien VANHOUTTE, Président	Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale
Dany PONTABRY	
Olivier BLICQ	
Philippe Georges DESCHAMPS	
Georges POUSSIER	
Hubert FERRON	
Bertrand DE GELOES	
Marc GOSSELIN	
Edouard DE VILLENAUT, Secrétaire	
Mutuelles du Mans Assurances Vie	
Afi Esca	
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie	

■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

Suppléant : B.E.A.S. - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

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

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

Introduction

Multimobilier 1 clôture son exercice 2013 avec une distribution de revenus de 32,64 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,84 %.

La SCPI a poursuivi une politique active de gestion de ses immeubles, rénovant des immeubles vieillissants pour en réaffirmer le potentiel et cédant les actifs pour lesquels d'importants travaux auraient dû être engagés. Plus précisément, le patrimoine en exploitation de la SCPI s'élève à 83 352 m², compte tenu de :

- l'acquisition en indivision fin juillet d'un immeuble de bureaux Le "Kappa" à Saint-Ouen, loué à Alstom Transport ;
- la cession de 4 actifs.

L'exercice a permis de doter la SCPI de deux fonds de remboursement afin d'assurer la sortie des parts en attente de retrait : le premier en début d'année pour 2 millions d'euros et le second au mois d'octobre pour 3 millions d'euros.

L'activité locative en 2013 a notamment concerné la relocation des surfaces disponibles pour près de 3 000 m². Ces dernières, ayant pris effet en 2013, sont principalement :

- Reed Midem au 1^{er} janvier, puis deux autres locataires sur de plus petites surfaces, dans Iléo à Boulogne-Billancourt ;
- Veolia au 1^{er} juillet dans le Vermont à Nanterre ;
- EDF en octobre dans le Carillon à Nanterre.

Les renouvellements et les renégociations actives de baux ont concerné des locaux répartis dans toutes les grandes agglomérations françaises, telles que Reims, La Défense (Tour City Défense), Aix-en-Provence (Le Décisium), Nantes (Parc de l'Aubinière), Marseille (technopole de Château Gombert) et Vandoeuvre (pôle technologique du Brabois).

Fin 2013, le taux d'occupation physique s'établit à 84 % et le stock de locaux vacants s'élève à 13 365 m².

À noter d'ores et déjà pour 2014 la signature d'un bail ferme de 9 ans à effet du 1^{er} avril par l'agence DDB. Cette location concerne la totalité de l'immeuble de bureaux de la rue La Condamine à Paris 17^{ème}, ayant été entièrement restructuré.

La valeur d'expertise du patrimoine s'est appréciée de 0,89 % à périmètre constant, avec pour conséquence une relative stabilité de la valeur de réalisation. Le prix de la part reste donc inchangé à 675 euros.

Les sujets commerciaux en 2014 concerneront d'une part la relocation de quatre immeubles, à savoir le "Kubik" à Gennevilliers (92), le "Méga" à Créteil (94), ZAC Cornillon à La Plaine-Saint-Denis (93) et l'"Aristote" à Argenteuil (95), et d'autre part la cession de deux actifs vacants, l'un situé rue Château Landon à Paris (10^{ème}) et l'autre, le "Montjoie", se trouvant à La Plaine-Saint-Denis (93).

Dans un contexte de marché marqué par d'importantes négociations locatives, la SCPI privilégie le maintien des locataires en place et intègre des mesures d'accompagnement le cas échéant. Cette politique commerciale est menée pour favoriser la stabilité des actifs, au détriment momentanément du résultat distribuable, anticipé en léger repli par rapport à 2013.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	97 369 725 €
Nombre de parts	319 245
Capitalisation	215 490 375 €
Nombre d'associés	3 314
Valeur de réalisation	596,80 €
Prix de souscription	675,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	621,00 €
Valeur ISF pour 2014*	545,00 €
Distribution de l'exercice 2013**	32,64 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	4,84 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,54 %
7 ans	4,85 %
10 ans	7,55 %

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.

*** Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

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

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

**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	19 061 753,62	18 295 853,36
dont loyers	13 772 930,80	14 140 574,61
Total des charges	8 373 898,87	7 651 798,41
Résultat	10 687 854,75	10 644 054,95
Dividende	10 545 051,04	10 653 891,84

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	97 369 725,00	99 553 830,00
Total des capitaux propres	191 921 840,55	196 714 485,14
Immobilisations locatives	204 450 447,02	202 337 672,09

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	10 687 854,75	33,08*
Dividende	10 545 051,04	32,64*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	201 021 395,82	629,68
Valeur comptable	191 921 840,55	601,17
Valeur de réalisation	190 525 891,51	596,80
Valeur de reconstitution	220 744 243,67	691,46

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	3	N.S.
Parts annulées et remboursées	7 161	2,24 %
Parts cédées de gré à gré	78	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	2 673	0,83 %
Part(s) en attente de retrait	9 065*	2,83 %

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

L'absence de collecte nouvelle ne permet pas d'assurer les contreparties aux retraits demandés par les associés qui souhaiteraient céder leurs parts.

Un fonds de remboursement a donc été mis en place pour permettre à ces associés d'annuler leurs parts. Ce fonds a fait l'objet de 2 dotations, l'une début 2013 et l'autre en octobre dernier pour des montants respectifs de 2 et 3 millions d'euros.

Sur la base du prix de remboursement unitaire fixé à 545 euros, 7 161 parts ont ainsi été traitées. Au 31 décembre 2013, le solde des parts en attente de retrait est détenu par 104 associés et ne représente plus que 2,8 % contre 3,6 % l'année précédente.

À cette même date, le montant disponible restant pour remboursement correspond à 2 012 parts.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Multimobilier 1 a réalisé un investissement en 2013 d'un montant de 4 456 759 euros HT AEM assurant un rendement de 6 % AEM.

Cette acquisition est intervenue le 25 juillet 2013, il s'agit d'un immeuble dénommé le "Kappa", situé au cœur des Docks de Saint-Ouen (93).

Le "Kappa" bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (métro ligne 13 à 300 mètres, extension de la ligne 14) et d'un accès aisé par la route du fait de la proximité du périphérique, des quais et de l'A86.

Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification, plébiscité par Alstom avec 3 immeubles sur la zone (Omega, Kappa et Sigma).

L'immeuble développe 15 800 m² utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, il est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports dont la durée ferme restant à courir est de 7 ans.

L'actif est certifié HQE Exploitation / RT 2005 et offre de très bonnes prestations techniques, ainsi que de nombreux services à ses occupants (RIE - 240 places, fitness, conciergerie).

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 5 % par Multimobilier 1, offre une rentabilité de 6 % AEM.

AEM : Acte En Main.
RIE : Restaurant Inter-Entreprises.
HQE : Haute Qualité Environnementale.
RT : Réglementation Thermique.
BBC : Bâtiment Basse Consommation.

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (euros)
25/07/2013	Le "Kappa" - ZAC des Docks 48, rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	Bureau	5 %	796	17	4 456 759
TOTAL				796	17	4 456 759

2. Les cessions de l'exercice 2013

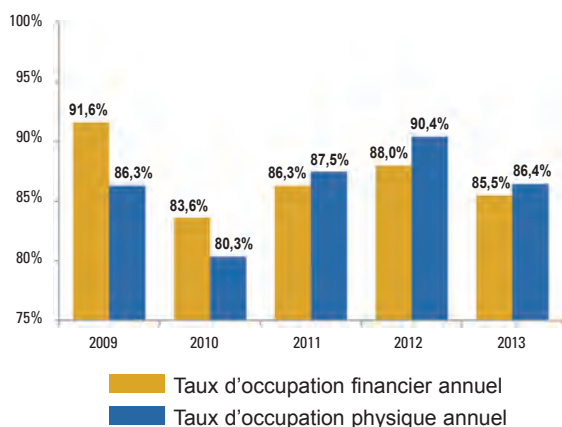
Date cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m²) QP* SCPI	Vacance (m²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
28/03/2013	Village Eiffel "A" 14, rue François Arago 33700 MERIGNAC	BUR	100%	898	-	02/08/1986	718 187	563 000	582 820
29/05/2013	3, rue de la Barre 69002 LYON	BUR	100%	549	45	26/11/1991	1 110 306	940 000	1 300 000
16/06/2013	ZAC du Chêne 6, rue du 35 ^{ème} Régiment d'Aviation 69500 BRON	BUR	100%	528	528	15/03/1990	735 553	525 000	535 000
26/06/2013	Actipole 2 6, boulevard de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	100%	2 620	250	24/07/1990	2 284 905	1 845 000	1 955 000
TOTAL				4 595	823		4 848 951	3 873 000	4 372 820

* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation

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



Rappel

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

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

2. Activité locative

Au cours de l'exercice 2013, 13 772 930,80 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Prise d'effet en m²	Année 2013	Année 2012
Libérés	10 749	6 294
Reloués	4 592	10 259

En 2013, 20 dossiers locatifs ont été signés, et portent sur 6 784 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2013 pour 14 d'entre eux, en 2014 pour 4 dossiers et rétroactivement pour les 2 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 12 locations résorbant du stock vacant, dont 2 extensions ;
- 2 renégociations de loyer ;
- 2 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 4 renouvellements de bail.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m²)	Date effet	Commentaire
Renouvellement	Technoparc de l'Aubinière 2 impasse des Tourmalines 44000 NANTES	BUR	749	09/2012	BNP Paribas.
Relocation	Le Vermont 123 rue des 3 Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	1 868	07/2013	Véolia 1 518 m² puis extension de 350 m² lors de la livraison 2015.
Renégociation	Château Gombert Bat Euclide Rue F. Joliot Curie 13013 MARSEILLE	BUR	590	08/2013	Maintien de Bull au titre d'un nouveau bail.
Renégociation	Le Brabois M5 10 avenue de la Forêt de la Reine 54500 VANDŒUVRE	BUR	550	10/2013	Maintien de Canon Alsace.
Renouvellement	Pôle Techno H Farman 11 rue Clément Ader - Bât. 18 51100 REIMS	BUR	251	11/2013	Legrand.
Relocation	12 avenue Carnot 44000 NANTES	BUR	191	01/2014	Bail Civil avec la Ville de Nantes.
Relocation	73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 060	04/2014	DDB - 9 ans fermes, après travaux d'aménagement du locataire.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 13 364 m² (7 208 m² fin 2012) et se répartissent comme suit :

Paris	2 925 m²	soit 21,9 %
Île-de-France	7 659 m²	soit 57,3 %
Région	2 780 m²	soit 20,8 %

Le stock de locaux vacants représente, au 31 décembre 2013, un loyer potentiel de 2,3 millions d'euros par an.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile (m²) QP SCPI	Surface utile vacante (m²)	Commentaires
23 rue Château Landon 75010 PARIS	BUR	1 514	1 514	Process de vente engagé compte tenu de l'importance des travaux qui seraient à envisager. Acquéreur identifié.
Le Montjoie 194 avenue du Président Wilson 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	1 425	1 425	Indivision avec BNPP RE. Processus de vente engagé. Promesse de vente signé en février 2014.
Le Méga 42 rue E. Dupuis 94000 CRETEIL	ACT	1 238	1 238	Rénovation terminée. En cours de commercialisation.
73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 189	1 189	Immeuble rénové label BBC. Travaux bailleur terminés, transféré au preneur (DDB) le 13/01/2014 afin qu'il débute ses aménagements.
Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	BUR	1 630	870	Travaux de remise en état terminés. Commercialisation en cours.
ZAC Cornillon 19 rue des Bretons 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	1 937	575	Locaux rénovés. Arbitrage sur opportunité compte tenu de l'aggravation du taux de vacance (74 % au 01/03/2014).
Iléo 27 à 33 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 406	280	Immeuble occupé à 83 %.
Galerie Gray d'Albion Rue d'Antibes 06500 CANNES	COM	405	124	Travaux de rénovation de la galerie marchande votés en 2013 en cours pour une livraison en mai 2015.

Résiliations

Les congés à 6 mois reçus en fin d'année portent sur 3 229 m², soit 3,87 % des surfaces en exploitation (83 352 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Parc des Barbanniers - Bât 18 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	1 560	15/05/2014	Résilié par Zublin.
ZAC Cornillon Sud 19 rue des Bretons 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	859	28/02/2014	Résilié par VPS France.
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	194	31/03/2014	Résilié par Unilocation. Renégociation en cours.

3. Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées ont été mises en place.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 19 753,15 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 236 272,45 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à 216 519,30 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 833 592,86 euros.

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

A la suite de nouveaux incidents de paiement, les mesures entreprises par la SCPI tendant à l'expulsion ont permis la restitution des locaux le 1^{er} juillet 2013.

Afin d'obtenir le recouvrement de sa créance, la SCPI a, tout d'abord, diligenté de nombreuses mesures d'exécution, puis, assigné la société Paris International Campus en liquidation judiciaire. Cette dernière s'est opposée à cette demande en s'engageant en octobre sur un échancier de 6 mensualités. La SCPI a ainsi perçu au cours de l'exercice 214 049,37 euros.

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie de l'immeuble à Levallois-Perret, anciennement détenu en indivision par la SCPI, le juge d'instruction a notifié le 6 novembre 2013 une ordonnance de non-lieu. Toutefois, la partie civile a fait appel de cette ordonnance.

4. 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, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

2013	(euros)
Travaux réalisés	3 770 767,59
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 033 102,16

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5/6 esplanade Charles de Gaulle NANTERRE	Réhabilitation partielle du bât. comprenant des travaux de curage et d'électricité	53 746,93
Heron Building PARIS	Travaux de mise en conformité du désenfumage	35 024,59
Le Montjoie LA PLAINE-SAINT-DENIS	Travaux études avant projet	13 024,50
Iléo BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux aménagements espaces verts et d'électricité	10 751,36
Parc d'Activités Paris-Est CROISSY-BEAUBOURG	Travaux d'audits	9 875,17

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Technopole Château Gombert MARSEILLE	Travaux spécifiques au bailleur sur réseau hydraulique, d'électricité et de cloisonnement	267 522,14
Le Méga CRETEIL	Travaux d'électricité et de sécurité incendie	134 904,48
Parc des Barbanniers Bât. 18 GENNEVILLIERS	Travaux d'étanchéité et d'électricité	106 107,22
Aristote ARGENTEUIL	Rénovation comprenant des travaux de peinture et de cloisonnement	87 484,33
Iléo - Quai Le Gallo BOULOGNE- BILLANCOURT	Financement par le bailleur travaux de peinture et de cloisonnement	77 516,00

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
73/75 rue La Condamine PARIS	Restructuration	1 204 267,53
Le Vermont NANTERRE	Restructuration	1 024 839,71
Parc des Barbanniers Bât. 18 GENNEVILLIERS	Restructuration	100 462,37
Technopole Château Gombert MARSEILLE	Restructuration	42 963,39
Iléo - Quai Le Gallo BOULOGNE- BILLANCOURT	Restructuration	28 136,68

5. Opération de valorisation

Une parcelle de terrain contiguë à l'immeuble Le Vermont, récemment restructuré, située à Nanterre (92), 123 rue des Trois Fontanots, et dont la SCPI détient 10 %, a fait l'objet d'un projet de valorisation consistant notamment en la construction d'un immeuble neuf à usage de bureaux de 3 609 m² réalisé par le Cabinet d'architectes CALQ. Le promoteur ADIM Concepts (groupe Vinci) livrera l'opération au cours de l'été 2015 à Veolia qui en a d'ores et déjà loué la totalité des surfaces.

Le 25 juillet 2013 sont intervenues les signatures concomitantes de la promesse de vente du terrain d'assiette et de la promesse de vente en état futur d'achèvement au prix de 23,1 millions d'euros HT acte en main.

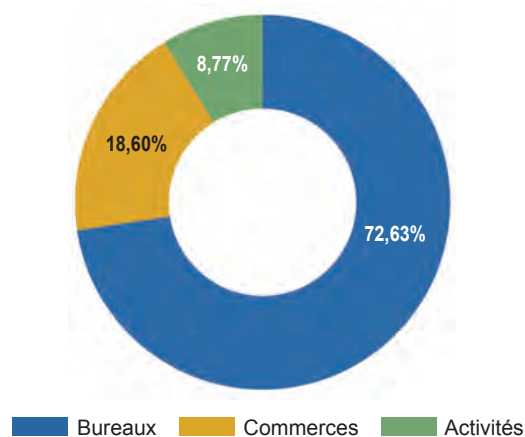
Le permis de construire a été obtenu le 26 décembre 2013.

C. Expertises et répartition du patrimoine

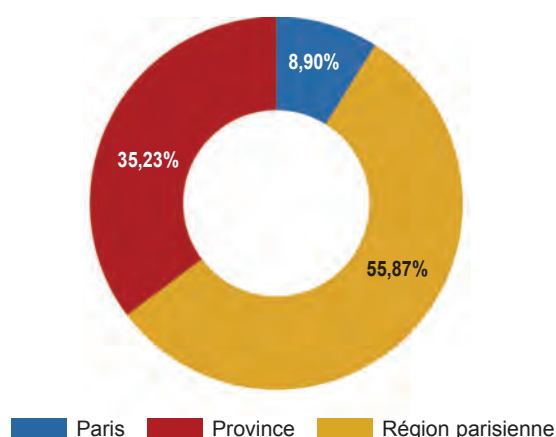
Le marché immobilier de l'investissement est resté stable dans un environnement économique complexe. Il se caractérise par un écart de taux entre les actifs les plus sécurisés et les mieux localisés qui ont bénéficié d'une contraction des taux alors que les actifs secondaires et peu sécurisés ont vu leur taux se dégrader. Au niveau locatif, la commercialisation des actifs vacants s'est rallongée et le taux de vacance a augmenté. Les valeurs locatives ont été réajustées compte tenu d'un marché locatif difficile.

La valeur vénale du patrimoine de Multimobilier 1 au 31 décembre 2013 s'élève à 201 021 395,82 euros hors droits incluant la nouvelle acquisition réalisée, en hausse de 0,89 % à périmètre constant compte tenu de plusieurs mouvements locatifs et à la baisse de taux sur certains actifs.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Activités	Total (euros)	Total (%)
Paris	34 926 983,82	4 545 000,00		39 471 983,82	19,64 %
Région parisienne	85 380 304,44	22 771 600,00	7 178 000,00	115 329 904,44	57,37 %
Province	38 667 178,01	6 978 329,55	574 000,00	46 219 507,56	22,99 %
TOTAL (euros)	158 974 466,27	34 294 929,55	7 752 000,00	201 021 395,82	
Total 2012	155 133 024,13	33 666 045,66	10 005 000,00	198 804 069,79	
TOTAL (%)	79,08 %	17,06 %	3,86 %		100,00 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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 :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	204 450 447,02
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(12 528 606,47)
Valeur comptable	191 921 840,55
Valeur comptable ramenée à une part	601,17
Valeur des immeubles "actuelle"	201 021 395,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(10 495 504,31)
Valeur de réalisation	190 525 891,51
Valeur de réalisation ramenée à une part	596,80
Valeur de réalisation	190 525 891,51
Frais d'acquisition des immeubles	12 463 326,54
Commission de souscription	17 755 025,62
Valeur de reconstitution*	220 744 243,67
Valeur de reconstitution ramenée à une part	691,46

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

VI - MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2014.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Les membres seront élus pour une durée de 3 ans, leurs mandats expireront donc à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

Assurances Crédit Mutuel Nord Vie

Détenant 46 824 parts

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

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.

Anthire SCI

Détenant 75 parts

Siège social : 3 rue Jules Simon - 75015 Paris

Activité : société patrimoniale familiale.

Olivier BLICQ - 56 ans

Détenant 35 parts

Demeurant : 26 rue Rabelais - 59000 Lille

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

Membre sortant.

Jean-Luc BRONSART - 59 ans

Détenant 1 part

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

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

Guillaume COLLAS - 35 ans

Détenant 40 parts

Demeurant : 36 rue des Vorêts - 27260 Bailleul La Vallée

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en projet de développement et organisations d'établissements bancaires - Membre du cabinet GCH Conseil et de l'Institut Français des Administrateurs (IFA).

Philippe Georges DESCHAMPS - 54 ans

Détenant 10 parts

Demeurant : 541 avenue de l'Arc-en-ciel - Résidence Le Tétrasyre A2 - 73700 Bourg Saint-Maurice

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine financier.

Membre sortant.

Bertrand de GELOES - 66 ans

Détenant 91 parts

Demeurant : 4 allée Prad Bihan - 36004 Vannes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise.

Membre sortant.

Guy LACAZE - 63 ans

Détenant 3 parts

Demeurant : 33 rue Orfila - 75020 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur immobilier en charge de l'annexe environnementale et économie d'énergie.

Mutuelles du Mans Assurances Vie

Détenant 36 542 parts

Située : 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.

Dany PONTABRY - 67 ans

Détenant 8 parts

Demeurant : 28 boulevard Eugène Tripet - 06400 Cannes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gestionnaire immobilier.

Membre sortant.

Georges POUSSIER - 65 ans

Détenant 22 parts

Demeurant : 167 boulevard Malesherbes - 75017 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre financier retraité.

Membre sortant.

Georges PUIPIER - 68 ans

Détenant 1 part

Demeurant : 33c chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur d'exploitation commerciale d'un groupe bancaire.

Damien VANHOUTTE - 63 ans

Détenant 1 part

Demeurant : 12 rue Charles Seydoux - 59360 Le Cateau

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion financière et patrimoniale au sein du cabinet DVH Optis Gestion.

Membre sortant.

Edouard de VILLENAUT - 60 ans

Détenant 41 parts

Demeurant : Château des Damariats - 03460 Aurouer

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine (Épargne et Prévoyance).

Membre sortant.

VII - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de désigner pour cinq ans (au lieu de quatre ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, la société Cushman et Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier, le mandat de son prédécesseur expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

VIII - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (euros)	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) (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
2009	101 190 460,00	51 300,00	331 772	3 481	231 444,00	675,00
2010	101 190 460,00		331 772	3 479	53 838,00	675,00
2011	99 553 830,00	(3 622 050,00)	326 406	3 410	26 946,00	675,00
2012	99 553 830,00		326 406	3 410		675,00
2013	97 369 725,00	(4 839 050,00)	319 245	3 314	(7 018,00)	675,00

(1) Diminué des retraits.

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

2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	37,68	33,72	32,64	32,64	32,64
dont distribution de report à nouveau (en %)	5,84 %	5,31 %	7,94 %	0,09 %	
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,58 %	5,00 %	4,84 %	4,84 %	4,84 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	5,50	3,71	1,15	1,12	1,60

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2009	4 210	1,25 %	Entre 3 et 6 mois	2 163	677,93
2010	997	0,30 %	+ de 12 mois	9 786	1 783,06
2011	499	0,15 %	+ de 12 mois	7 063	1 974,63
2012	31 531	9,66 %	+ de 12 mois	12 006	2 232,48
2013	3	N.S.	+ de 12 mois	9 065	3 181,77

En 2013, il a été annulé par remboursement 7 161 parts soit 2,16 % du nombre de parts existant au 1^{er} janvier 2013.

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	44,75	98,35	39,37	93,54	40,59	95,89	43,32	98,23	42,63	98,85
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,53	1,17	0,87	2,06	0,15	0,35	0,07	0,15	0,04	0,10
Produits divers	0,22	0,48	1,85	4,40	1,59	3,76	0,71	1,61	0,46	1,06
TOTAL DES REVENUS	45,50	100,00	42,09	100,00	42,33	100,00	44,10	100,00	43,13	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,40	9,67	4,05	9,64	3,85	9,10	4,13	9,37	3,98	9,23
Autres frais de gestion*	0,51	1,12	0,60	1,43	1,13	2,67	0,51	1,15	0,39	0,90
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,34	0,75	0,18	0,42	0,37	0,87	0,26	0,60	0,22	0,52
Charges immobilières non récupérées	2,35	5,16	3,53	8,38	4,53	10,70	3,19	7,24	3,31	7,67
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	7,60	16,70	8,36	19,86	9,88	23,34	8,10	18,36	7,90	18,32
Amortissements nets										
- patrimoine	0,93	2,05	0,94	2,25	0,96	2,27				
- autres (charges à étaler)	(0,01)	(0,02)					0,99	2,24	1,13	2,60
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,38	3,03	1,23	2,91	1,15	2,72	1,26	2,85	0,74	1,71
- dotation nette aux autres provisions**	0,12	0,26	(0,37)	(0,88)	0,30	0,71	1,15	2,61	0,28	0,66
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,42	5,32	1,80	4,28	2,41	5,69	3,39	7,69	2,15	4,98
TOTAL DES CHARGES	10,02	22,02	10,16	24,14	12,29	29,03	11,49	26,06	10,05	23,29
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	(2,20)	(4,83)	(1,79)	(4,26)	(2,59)	(6,12)	(0,03)	(0,07)	0,44	1,02
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,68	82,81	33,72	80,13	32,64	77,11	32,64	74,01	32,64	75,68
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,50	82,41	33,46	79,48	32,60	77,01	32,63	73,99	32,64	75,68

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. EMPLOI DES FONDS (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	229 974 961,65	(4 839 050,00)	225 135 911,65
Cessions d'immeubles	32 893 800,06	4 843 194,60	37 736 994,66
Plus et moins values sur cessions	(4 928 210,24)	(754 066,58)	(5 682 276,82)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(29 031 862,66)	122 932,28	(28 908 930,38)
Achats d'immeubles	(234 172 956,40)	(6 838 334,26)	(241 011 290,66)
Écart sur remboursements de parts	332 692,00	534 736,00	867 428,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(4 931 575,59)	(6 930 587,96)	(11 862 163,55)

* 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 de revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multimobilier 1 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2013 :

REVENU FONCIER

(euros)

Revenu brut	14 464 956
Autres charges déductibles	4 012 736
Revenu net	10 452 221
Soit par part pleine jouissance	32,35

REVENU FINANCIER

(euros)

Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	Néant

Personnes morales

(euros)

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	10 028 424,41
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	50 721,84
Résultat fiscal	9 977 702,57

(euros)

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	10 028 424,41
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	10 028 424,41

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

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

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		119 834,94						119 834,94*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		119 834,94						119 834,94
Échéances au 31/12/2012								
Fournisseurs		224 445,34						224 445,34
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		224 445,34						224 445,34

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

Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM*) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014 ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment des statuts (1) et de la note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires et compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des États membres de l'Union européenne (2).

1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

La directive AIFM*

Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Suite à un appel d'offre, la société CACEIS Bank France a été retenue. Le montant de sa prestation dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI ainsi que de sa valeur de réalisation. Le coût estimatif annuel de sa mission est estimé à 0,06 euro par part, mais la SCPI ne supportera aucun frais la première année.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

"Article II - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de sa gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les ¾ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
 - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
 - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

*Alternative Investment Fund Managers.

L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25 % hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier arrivant à son terme, la nouvelle convention qui sera alors conclue à l'issue de la présente assemblée générale le sera pour une durée de cinq ans.

Possibilité de diffuser les documents d'information par “télécommunication électronique”

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

2. ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION NON LIÉE À AIFM)

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs “situés en France et accessoirement dans des États de l'Union européenne”.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le société de gestion.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2013.

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

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Comme l'année passée, la SCPI n'a enregistré aucune souscription au cours de l'exercice. Le marché des parts comptait ainsi, au 31 décembre 2013, un total de 9 065 parts en attente, auxquelles il convenait d'ajouter 5 620 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur. Dans ces conditions, votre conseil, cette année encore, n'a pas été sans être préoccupé par la situation du marché des parts et a accueilli favorablement la décision de la société de gestion de doter à nouveau le fonds de remboursement à hauteur de 3 millions d'euros au cours du dernier trimestre 2013 et d'en faire usage aux mêmes conditions que celles proposées en début d'année 2013, soit le rachat moyennant un prix par part fixé à 545 euros.

Dans ce contexte, le capital effectif a été ramené de 99 553 830 euros à 97 369 725 euros. Il est dorénavant divisé en 319 245 parts.

2. PATRIMOINE

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

Nous avons ainsi été amenés à prendre connaissance et à discuter de l'unique acquisition de l'exercice portant sur un immeuble situé à Saint-Ouen (93), le "Kappa", ZAC des Docks, acquis en indivision avec d'autres SCPI gérées par la société de gestion, pour un prix d'acquisition de 4 456 759 euros acte en mains pour la quote-part de la SCPI, à savoir 5 %.

Notre SCPI s'est séparée de quatre actifs au cours de l'exercice, pour un prix de cession global de 4 372 820 euros hors droits.

Votre conseil a été particulièrement attentif à la situation locative de votre SCPI qui demeure préoccupante. Multimmobilier 1, qui avait commencé l'année avec un total de 7 208 m² de locaux vacants, a terminé l'exercice avec un stock de vacants porté à 13 364 m². Le taux d'occupation financier du patrimoine s'est ainsi établi à 85,5 % au titre de l'exercice contre 88 % au titre de l'exercice précédent.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale globale du patrimoine résultant des expertises réalisées ressort à 201 021 395,82 euros contre 198 804 069,79 euros au 31 décembre 2012 enregistrant, à patrimoine identique, une progression de 0,89 %.

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

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 26 février 2014, a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les loyers quittancés, ramenés de 14 140 574,61 euros en 2012 à 13 772 930,80 euros en 2013, enregistrent une diminution de 2,60 %. Le résultat de l'exercice ressort à 10 687 854,75 euros, soit une légère augmentation de 0,41 % par rapport au 31 décembre 2012. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 33,08 euros, et il a été distribué aux associés un dividende de 32,64 euros n'incluant pas, par conséquent, de report à nouveau.

Quant au budget 2014, celui-ci traduit la dégradation de la situation locative, et fait apparaître un résultat comptable par part de 30,12 euros. Afin de tenir compte du résultat prévisionnel 2014 en baisse, il est prévu de ramener la distribution de 32,64 euros en 2013 à 30,36 euros, en prélevant au report à nouveau une somme de 0,24 euro par part en jouissance fin d'exercice 2014.

5. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

Après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers. Ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 26 février 2014 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2013 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Le conseil surveillance.

Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 97 369 725 et un bénéfice net de 10 687 854,75 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 687 854,75 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent d'un montant de 366 904,39 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 11 054 759,14 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 10 545 051,04 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 509 708,10 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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 191 921 840,55 euros, soit 601,17 euros par part ;
- valeur de réalisation : 190 525 891,51 euros, soit 596,80 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 220 744 243,67 euros, soit 691,46 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.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à 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 2014.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice ;
 - verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.
- Il est précisé qu'il n'y a pas eu d'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, en 2013.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de 2016 :

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale désigne le cabinet Cushman et Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de cinq ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

"Article II - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25% hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25% hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les statuts de la société tel que suit :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante "et accessoirement dans des États de l'Union européenne" sera intégrée à la première phrase du premier paragraphe de la "Politique d'investissement de la SCPI", mentionnée dans la note d'information.

SIXIÈME 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 2013 (euros)

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	204 450 447,02	201 021 395,82	202 337 672,09	198 804 069,79
Terrains et constructions	203 274 296,00	201 021 395,82	201 279 156,34	198 804 069,79
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	1 176 151,02		1 058 515,75	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(2 033 102,16)		(2 179 125,28)	(124 880,89)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 033 102,16)		(2 054 244,39)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges			(124 880,89)	(124 880,89)
TOTAL I	202 417 344,86	201 021 395,82	200 158 546,81	198 679 188,90
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	111 939,54	111 939,54	132 286,57	132 286,57
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	111 939,54	111 939,54	132 286,57	132 286,57
Créances	3 236 731,41	3 236 731,41	3 545 508,31	3 545 508,31
Locataires et comptes rattachés	1 997 852,24	1 997 852,24	1 703 816,76	1 703 816,76
Provisions pour dépréciation des créances	(833 592,86)	(833 592,86)	(617 073,56)	(617 073,56)
Créances fiscales et sociales	779 455,09	779 455,09	815 013,06	815 013,06
Fournisseurs et comptes rattachés	339 018,80	339 018,80	243 059,18	243 059,18
Autres créances	953 998,14	953 998,14	1 400 692,87	1 400 692,87
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	1 165 353,41	1 165 353,41	2 651 952,44	2 651 952,44
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	1 164 665,00	1 164 665,00		
Autres disponibilités	688,41	688,41	2 651 952,44	2 651 952,44
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(15 068 146,60)	(15 068 146,60)	(9 826 917,17)	(9 826 917,17)
Dettes financières	(8 170 509,60)	(8 170 509,60)	(2 908 797,39)	(2 908 797,39)
Dettes d'exploitation	(1 812 169,59)	(1 812 169,59)	(2 332 538,94)	(2 332 538,94)
Dettes diverses	(5 085 467,41)	(5 085 467,41)	(4 585 580,84)	(4 585 580,84)
TOTAL II	(10 554 122,24)	(10 554 122,24)	(3 497 169,85)	(3 497 169,85)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	58 617,93	58 617,93	53 108,18	53 108,18
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	58 617,93	58 617,93	53 108,18	53 108,18
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	191 921 840,55		196 714 485,14	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		190 525 891,51		195 235 127,23

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	99 553 830,00		(2 184 105,00)	97 369 725,00
Capital souscrit	99 553 830,00		(2 184 105,00)	97 369 725,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	101 721 960,99		(1 997 276,72)	99 724 684,27
Prime d'émission	130 421 131,65		(2 654 945,00)	127 766 186,65
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(29 031 862,66)		122 932,28	(28 908 930,38)
Écarts sur remboursements de parts	332 692,00		534 736,00	867 428,00
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(4 928 210,24)		(754 066,58)	(5 682 276,82)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	376 741,28	(9 836,89)		366 904,39
Résultat de l'exercice	(9 836,89)	9 836,89	142 803,71	142 803,71
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	10 644 054,95	(10 644 054,95)	10 687 854,75	10 687 854,75
Acomptes sur distribution	(10 652 601,19)	10 652 601,19	(10 545 051,04)	(10 545 051,04)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(1 290,65)	1 290,65		
TOTAL GÉNÉRAL	196 714 485,14		(4 792 644,59)	191 921 840,55

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 860 822,09	4 993 344,49
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 268 461,81	3 454 719,50
Charges d'entretien du patrimoine locatif	72 475,29	85 751,97
Grosses réparations et travaux exceptionnels	259 939,63	319 955,31
Charges immobilières non récupérables	1 259 945,36	1 132 917,71
Charges locatives non récupérables	233 897,61	181 774,25
Charges locatives sur locaux vacants	533 712,83	475 983,52
Autres charges immobilières non récupérables	492 334,92	475 159,94
CHARGES D'EXPLOITATION	2 496 345,71	2 629 088,76
Diverses charges d'exploitation	1 586 323,29	1 472 021,26
Rémunération de la société de gestion	1 285 544,87	1 349 314,25
Honoraires	49 856,17	52 257,72
Autres services extérieurs	38 915,29	54 107,60
Impôts, taxes et versements assimilés	6 991,85	4 016,24
Autres charges	205 015,11	12 325,45
Dotations aux amortissements d'exploitation	434 952,57	322 372,41
Dotations aux provisions d'exploitation	475 069,85	834 695,09
Provisions pour créances douteuses	236 272,45	424 595,09
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	238 797,40	410 100,00
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	14 063,92	28 873,32
CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 667,15	491,84
TOTAL DES CHARGES	8 373 898,87	7 651 798,41
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	10 687 854,75	10 644 054,95
TOTAL DES CHARGES	19 061 753,62	18 295 853,36

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	18 114 564,39	17 796 880,04
Produits de l'activité immobilière	18 041 392,61	17 595 294,11
Loyers	13 772 930,80	14 140 574,61
Charges facturées	4 268 461,81	3 454 719,50
Produits des activités annexes	73 171,78	201 585,93
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	859 887,89	446 483,90
Reprises d'amortissements d'exploitation	72 109,91	13,82
Reprises de provisions d'exploitation	404 573,67	369 563,14
Provisions pour créances douteuses	19 753,15	49 607,83
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	259 939,63	319 955,31
Provisions pour risques et charges	124 880,89	
Transfert de charges d'exploitation	383 204,31	76 906,94
PRODUITS FINANCIERS	13 409,55	21 900,10
Produits financiers	13 409,55	21 900,10
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	73 891,79	30 589,32
Produits exceptionnels	73 891,79	30 589,32
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	19 061 753,62	18 295 853,36

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

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

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.

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.

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.

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

Réforme de l'Imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2013, 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 à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

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

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 2 033 102,16 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 des créances locataires

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.

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1^{er} janvier 2004, de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 1 285 544,87 euros HT.

Informations diverses

Au cours de l'exercice 2013, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- MÉRIGNAC - 14 rue François Arago ;
- LYON - 3 rue de la Barre ;
- BRON - 6 rue du 35^{ème} Régiment d'Aviation ;
- CROISSY-BEAUBOURG - Parc d'Activité Paris Est.

Au cours de l'année 2013, un fonds de remboursement a été mis en place qui a porté sur 7 161 parts. Dans le même temps, 3 parts souscrites ont été compensées par des retraits.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	169 514 528,07	158 974 466,27	165 284 064,56	155 133 024,13
Locaux d'activité	9 400 358,63	7 752 000,00	11 517 974,46	10 005 000,00
Commerces	25 535 560,32	34 294 929,55	25 535 633,07	33 666 045,66
TOTAL	204 450 447,02	201 021 395,82	202 337 672,09	198 804 069,79

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde terrains et constructions au 31/12/2012	201 279 156,34
Acquisitions	4 383 403,75
SAINT-OUEN - Le "Kappa"	4 383 403,75
Cessions	(4 746 652,60)
CROISSY-BEAUBOURG - Parc d'Activités Paris-Est	(2 284 905,87)
LYON - Rue de la Barre	(1 104 798,03)
MERIGNAC - Village Eiffel "A"	(718 187,32)
BRON - ZAC du Chêne	(638 761,38)
Travaux de restructuration	2 404 771,51
PARIS - 73/75 rue La Condamine	1 204 267,53
NANTERRE - Le Vermont	1 024 839,71
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers - Bât. 18	100 462,37
MARSEILLE - Technopole Château Gombert	42 963,39
BOULOGNE-BILLANCOURT - Iléo	28 136,68
LE PECQ - Le Toronto	3 016,83
MONTPELLIER - P.A.T. du Millénaire - Bât. 11	1 085,00
Acquisitions de climatisations	50 159,00
Renouvellements de climatisations existantes	94 636,24
Sorties de climatisations (renouvellements)	(94 636,24)
Autres variations	(96 542,00)
Solde terrains et constructions au 31/12/2013	203 274 296,00

Agencements, aménagements, installations

Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012	3 700 524,72
Nouveaux agencements	847 143,74
Agencements, aménagements et installations en cours	46 748,18
Cessions d'agencements de l'exercice	(128 039,92)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(410 498,70)
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	4 055 878,02

Amortissements des agencements, aménagement, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012	(2 642 008,97)
Dotations de l'exercice	(362 842,66)
Reprises de l'exercice	125 124,63
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(2 879 727,00)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	1 176 151,02

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2012	132 286,57
Fonds de roulement versés aux syndicats	57 272,93
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(77 619,96)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	111 939,54

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotation 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements, installations	5 ans	2 642 008,97	(125 124,63)	362 842,66	2 879 727,00

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotation 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		72 109,91		(72 109,91)	
TOTAL		72 109,91		(72 109,91)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotation 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	2 054 244,39	238 797,40	259 939,63	2 033 102,16
Pour risques et charges	124 880,89		124 880,89	
Pour créances douteuses	617 073,56	236 272,45	19 753,15	833 592,86
TOTAL	2 796 198,84	475 069,85	404 573,67	2 866 695,02

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	10 644 054,95
Report à nouveau 2012	376 741,28
TOTAL DISTRIBUABLE	11 020 796,23
Distribution 2012	10 653 891,84
Reconstitution du report à nouveau*	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	366 904,39

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	289 573,40
Locataires et comptes rattachés	39 182,57
Autres dettes d'exploitation	905 863,04
Intérêts courus à payer	9 600,00
TOTAL	1 244 219,01

Produits à recevoir	
Locataires : factures à établir	27 441,69
Autres créances d'exploitation	709 296,69
Intérêts courus à recevoir	273,91
TOTAL	737 012,29

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	727 827,37
Locataires : factures à établir	27 441,69
Locataires : créances douteuses	1 242 583,18
TOTAL	1 997 852,24

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations charges	2 651,54
Rompus	15,61
TOTAL	2 667,15

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	484,00
Dégrèvements impôts	2 359,39
Soldes locataires passés en profit	51 114,05
Annulation distribution Mr Durance 2008 à 2012	19 928,75
Rompus	5,60
TOTAL	73 891,79

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2013	
Variation au cours de l'exercice	1 164 665,00
Solde disponible au 31/12/2013	1 164 665,00

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	769 373,45
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	180 334,38

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

Adresse	Nature	Date	Prix
Opérations de valorisation			
123 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE	Bureau	25/07/2013	2 310 000,00



Tableau de composition du patrimoine

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

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
45170 ORLÉANS 8 avenue Claude Guillemin	21/03/1988	100,00 %	651,00	440 303,25		440 303,25	440 303,25
77090 COLLÉGIEN ZI des Portes de la Forêt	29/06/1988	100,00 %	948,00	594 551,17		594 551,17	594 551,17
77183 CROISSY-BEAUBOURG Actipole Croissy-Beaubourg	24/07/1990	100,00 %					2 284 905,87
78990 ÉLANCOURT Parc d'Activités de Saint-Pierre	21/10/2003	100,00 %	1 201,15	1 980 456,00		1 980 456,00	1 980 456,00
78990 ÉLANCOURT Parc d'Activités de Saint-Pierre	21/10/2003	100,00 %	1 500,70	2 452 900,00		2 452 900,00	2 452 900,00
91070 BONDOUFLE 6 rue Bernard Palissy	31/03/1992	100,00 %	1 770,00	1 575 865,49	51 665,88	1 627 531,37	1 627 887,28
94000 CRÉTEIL 42 rue Eugène Dupuis	23/07/2003	100,00 %	1 238,11	2 136 970,89	167 645,95	2 304 616,84	2 136 970,89
TOTAL ACTIVITÉS			7 308,96	9 181 046,80	219 311,83	9 400 358,63	11 517 974,46

Bureaux

06560 SOPHIA ANTIPOLIS-VALBONNE 10 route des Dolines	01/02/1988	100,00 %	304,19	374 872,13		374 872,13	374 872,13
13013 MARSEILLE Rue F. Joliot Curie	28/10/1993	50,00 %	2 376,03	2 721 519,86	1 495 325,53	4 216 845,39	4 168 003,81
13100 AIX-EN-PROVENCE Bât. 8 - ZAC de Pichaury 2	20/06/1994	100,00 %	1 037,00	998 693,51		998 693,51	998 693,51
13100 AIX-EN-PROVENCE Le Decisium	18/12/1991	100,00 %	1 065,98	1 411 677,90	2 490,00	1 414 167,90	1 414 167,90
14000 CAEN 24 rue Bailey	06/06/1990	100,00 %	462,53	474 802,46	23 813,96	498 616,42	483 407,74
31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE Parc Activités du Canal	10/11/1989	50,00 %	1 666,00	2 174 773,79	462 157,50	2 636 931,29	2 621 064,29
33000 BORDEAUX Rue Vital Mareille	04/04/2003	100,00 %	1 760,00	2 355 844,56		2 355 844,56	2 355 844,56
33600 PESSAC 8 avenue Léonard de Vinci	27/09/1989	100,00 %	591,11	720 169,16	14 687,86	734 857,02	734 857,02
33700 MERIGNAC 14 rue François Arago	02/08/1989	100,00 %					718 187,32
34000 MONTPELLIER 95 rue Pierre Flourens	15/10/1990	100,00 %	439,00	524 786,69	64 757,16	589 543,85	602 838,77
34000 MONTPELLIER Rue Albert Einstein	17/05/1990	100,00 %	1 433,74	1 414 445,15	88 627,58	1 503 072,73	1 467 770,59
44000 NANTES 12 avenue Carnot	11/07/2000	100,00 %	1 690,32	2 721 824,75		2 721 824,75	2 721 824,75
44000 NANTES 2 impasse des Tourmalines	10/04/1990	100,00 %	749,00	765 729,83		765 729,83	765 729,83
44300 NANTES 4 impasse des Jades	26/10/1990	100,00 %	746,51	784 814,95	143 939,97	928 754,92	936 323,41
44800 SAINT-HERBLAIN L'Atalante - 1 Avenue M. Berthelot	19/07/2001	50,00 %	1 892,64	2 241 000,55	60 542,37	2 301 542,92	2 321 723,72
51100 REIMS 11 rue Clément Ader	28/10/1993	100,00 %	733,51	782 814,35	20 761,51	803 575,86	807 996,24
54500 VANDŒUVRE 10 avenue de la Forêt de la Reine	06/06/1990	100,00 %	550,00	560 377,74		560 377,74	561 869,54
59000 LILLE 27 bis rue du Vieux Faubourg	15/04/1991	50,00 %	1 280,79	2 515 408,78	57 865,15	2 573 273,93	2 591 038,72
59290 WASQUEHAL Quartier de Pilaterie	29/02/2008	59,00 %	551,83	1 059 149,73		1 059 149,73	1 059 149,73
59290 WASQUEHAL Quartier de Pilaterie	29/02/2008	59,00 %	1 931,65	3 727 822,35	12 366,98	3 740 189,33	3 749 710,80
59290 WASQUEHAL Quartier de Pilaterie	29/02/2008	59,00 %	864,35	1 430 801,92	17 565,21	1 448 367,13	1 458 780,33

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ ZAC Parc de la Haute Borne	17/12/2007	100,00 %	1 690,90	3 237 171,00		3 237 171,00	3 237 171,00
69002 LYON 3 rue de la Barre	26/11/1991	100,00 %					1 110 306,64
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/2007	5,00 %	840,61	3 338 825,00		3 338 825,00	3 338 919,21
69500 BRON 6 rue du 35 ^{ème} Régiment d'Aviation	15/03/1990	100,00 %					735 553,39
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/2008	15,00 %	1 125,95	6 355 950,00		6 355 950,00	6 355 950,00
75010 PARIS 23 rue de Château Landon	20/10/2006	100,00 %	1 514,30	7 452 750,00		7 452 750,00	7 452 750,00
75010 PARIS 47 rue d'Enghein	28/02/1989	15,00 %	359,71	2 141 349,51		2 141 349,51	2 141 349,51
75014 PARIS 66 avenue du Maine	15/12/1993	50,00 %	670,00	2 744 082,31	20 566,41	2 764 648,72	2 764 648,72
75017 PARIS Rue La Condamine	25/11/2005	25,00 %	1 188,63	5 050 000,00	1 844 961,91	6 894 961,91	5 690 694,38
75018 PARIS 17 rue Joseph de Maistre	30/05/1990	34,00 %	624,89	3 576 453,94	3 596,11	3 580 050,05	3 580 050,05
75019 PARIS 114 avenue de Flandres	05/05/2004	100,00 %	1 730,95	4 524 253,98	1 294,14	4 525 548,12	4 528 676,32
76230 BOIS GUILLAUME 15 allée Robert Lemasson	22/12/1988	100,00 %	766,43	752 488,35	189,37	752 677,72	763 417,26
77090 COLLEGIEN ZI des Portes de la Forêt	21/09/1989	100,00 %	533,39	582 710,36		582 710,36	582 710,36
78230 LE PECQ 1 rue des Merlettes	18/01/1991	100,00 %	2 901,72	6 137 702,26	75 605,75	6 213 308,01	6 278 535,80
78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX 22 rue Jean Bart	09/02/1990	100,00 %	280,00	372 432,95	31,30	372 464,25	372 498,45
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/2008	10,00 %	1 359,38	7 000 000,00		7 000 000,00	7 000 000,00
91570 BIEVRES Parc Burospace	29/10/1991	100,00 %	740,00	1 258 619,09		1 258 619,09	1 258 619,09
91940 LES ULIS Bât. Kilimandjaro / Mac Kinley	20/05/1994	34,00 %	1 223,96	1 969 641,30	24 898,29	1 994 539,59	1 999 304,99
92000 NANTERRE Le Vermont	31/08/2006	10,00 %	1 518,67	6 759 190,00	4 098 286,18	10 857 476,18	9 832 636,47
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/2006	5,00 %	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 27-33 quai Alphonse Le Gallo	04/11/2003	8,00 %	1 405,84	5 320 599,09	3 779 532,80	9 100 131,89	9 010 025,61
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 121 rue du Château	16/10/1991	100,00 %	239,08	1 344 600,33	23 342,47	1 367 942,80	1 375 942,80
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 84 avenue du Général Leclerc	14/05/1991	45,00 %	667,47	3 992 420,81	3 959,29	3 996 380,10	4 000 767,54
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 45 avenue du Roule	05/05/2004	100,00 %	646,45	1 082 423,49		1 082 423,49	1 082 423,49
92230 GENNEVILLIERS Bât. B18 / B19 - Parc des Barbanniers	30/09/1993	40,00 %	1 560,00	3 892 844,10	1 551 737,67	5 444 581,77	5 367 992,44
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Regnault	01/10/2007	5,00 %	431,38	3 550 000,00		3 550 000,00	3 550 122,95
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/2005	20,00 %	1 697,37	7 612 200,00	154 448,82	7 766 648,82	7 805 191,23
92400 COURBEVOIE 31-41 rue Adam Ledoux	21/10/1991	50,00 %	964,52	3 963 217,10	6 532,65	3 969 749,75	3 977 482,85
92000 NANTERRE 87 rue des Trois Fontanot	07/09/2007	5,00 %	885,80	6 600 000,00	7 800,00	6 607 800,00	6 600 000,00
93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS ZAC Cornillon Sud	17/07/1992	100,00 %	1 937,46	2 881 591,32	183 692,04	3 065 283,36	3 006 259,52

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS 194 avenue du Président Wilson	26/03/1992	35,00 %	1 425,28	3 105 386,48		3 105 386,48	3 105 386,48
93400 SAINT-OUEN Le Kappa	25/07/2013	5,00 %	796,40	4 383 403,75		4 383 403,75	
94000 CRETEIL Rue Eugène Dupuis	26/04/2007	33,30 %	968,54	2 331 000,00	26,66	2 331 026,66	2 331 635,81
94000 CRETEIL Rue Eugène Dupuis	13/12/2006	33,30 %	485,51	1 163 169,00	6 486,13	1 169 655,13	1 163 169,00
94042 CRETEIL 123 chemin des Bassins	30/09/1993	100,00 %	769,00	1 344 752,78		1 344 752,78	1 344 752,78
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 137 avenue Joffre	28/11/1990	100,00 %	1 493,18	1 886 969,73	646 593,64	2 533 563,37	2 533 563,37
95000 ARGENTEUIL 141 rue Michel Carre	27/09/1990	50,00 %	1 630,16	2 573 141,61	285 225,86	2 858 367,47	2 803 552,34
TOTAL BUREAUX			60 540,02	154 330 819,80	15 183 708,27	169 514 528,07	165 284 064,56
Commerces							
06500 CANNES Rue d'Antibes	24/06/1994	100,00 %	405,00	1 461 531,78	550,39	1 462 082,17	1 462 082,17
27000 EVREUX 24 rue du Docteur Oursel	26/07/2007	37,50 %	86,30	389 917,00	60,59	389 977,59	390 050,34
62690 AUBIGNY-EN-ARTOIS 50 rue Georges Lamiot	27/12/2011	100,00 %	2 609,00	2 826 000,87		2 826 000,87	2 826 000,87
69780 MIONS Le Clos de L'Échevin	26/07/2007	100,00 %	191,05	509 581,00		509 581,00	509 581,00
75008 PARIS 16 rue Royale	12/10/1988	50,00 %	200,00	571 683,81		571 683,81	571 683,81
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	02/03/2010	28,00 %	4 608,18	7 220 131,24		7 220 131,24	7 220 131,24
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	02/03/2010	28,00 %	2 232,80	2 269 151,64		2 269 151,64	2 269 151,64
91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX 4-6 place de la Mairie	26/07/2007	100,00 %	155,77	696 125,00		696 125,00	696 125,00
92600 ASNIERES 3 rue de la Station	23/12/2008	100,00 %	4 415,50	7 497 570,00		7 497 570,00	7 497 570,00
93200 SAINT DENIS 13-19 boulevard Marcel Sembat	26/07/2007	100,00 %	135,89	684 016,00		684 016,00	684 016,00
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE 14 place Jean XXIII	26/07/2007	100,00 %	142,18	169 648,00		169 648,00	169 648,00
94160 SAINT MANDE 1 place du Général Leclerc	26/07/2007	100,00 %	321,12	1 239 593,00		1 239 593,00	1 239 593,00
TOTAL COMMERCES			15 502,79	25 534 949,34	610,98	25 535 560,32	25 535 633,07
TOTAL GÉNÉRAL			83 351,77	189 046 815,94	15 403 631,08	204 450 447,02	202 337 672,09

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 vénale 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 7 mai 2014

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'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 estimées 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. 214-106 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 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 des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multi-risques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 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 ;

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Suite)

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2013 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euro 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.	-	67 786,77
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommages-ouvrage	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.	-	4 340,60
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.	-	-
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	-
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	1 541,50	-
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :	-	165 840,04
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200 euros HT par immeuble.	-	-
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	-	-
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	164,50	9 720,00
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ;	109 230,50	-
Réinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;	191 000,00	-
Surinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension	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.	20 968,99	19 700,00
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	-

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Suite)

■ Convention de placement de la trésorerie disponible

À 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 2013 s'élève à 1 285 544,87 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 2013 s'élève à (7 018,00) euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

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

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date 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	200 000 000 euros
Capital social effectif au 31 décembre 2013	92 237 185 euros
Visa AMF	SCPI n° 13-26 en date du 20 septembre 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

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

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : B.E.A.S. - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Damien VANHOUTTE, Président	<p>Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2016 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015.</p>
François GOUBARD, Secrétaire	
Marcel CHASSAGNARD	
Philippe Georges DESCHAMPS	
Bertrand DE GELOES	
Jacques LABALETTE	
Patrice WEISZER	
DVH - Optis Gestion SA	
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie	
Mutuelles du Mans Assurances Vie	
SCI Pérennité Pierre	
Franco TELLARINI	

■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

Suppléant : B.E.A.S. - 195, avenue Charles de Gaulle - 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 2013

Introduction

Multimobilier 2 s'est bien comportée tout au long de l'année 2013 : sa capitalisation atteint près de 228 millions d'euros en fin d'année, avec une collecte représentant plus de 10 % de sa capitalisation.

Cette dynamique commerciale lui a permis de poursuivre son développement en recherchant les actifs les plus en phase avec la demande du marché. À titre d'exemple, elle s'est positionnée sur un projet immobilier emblématique aux portes de Paris, "Les Grands Moulins" à Pantin. Elle s'est également assurée de nouvelles sources de revenus, en acquérant des biens sélectionnés pour la qualité de leur emplacement et leurs revenus immédiats. Situés dans des zones d'activités dynamiques (Marly, Beauvais et Saint-Ouen), ces immeubles offrent un taux de rendement immédiat moyen attractif de 6,50 % actes en main. Ils ont été entièrement loués à de grandes entreprises, telles que Danone, Conforama et Alstom Transport.

Concernant l'activité locative, Multimobilier 2 a enregistré des mouvements deux fois moins importants qu'en 2012, et n'a pas échappé à quelques renégociations de bail pour maintenir ses locataires en place, entraînant un fléchissement du taux d'occupation physique. Toutefois, son taux reste à un niveau correct et s'établit en fin d'année à 93,7 %. Le volume de renégociations et de renouvellements de bail a principalement concerné Multilol Solutions dans l'immeuble du 250 Avenue des Grésillons à Asnières (92) et deux commerces, l'un situé avenue Marceau à Courbevoie (92) et l'autre 90 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8^{ème}.

Multimobilier 2 clôture son exercice 2013 avec :

- une distribution de 40,08 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 5,32 % ;
- une valeur d'expertise, enregistrant une progression de 0,93 % à périmètre constant ;
- une appréciation de sa valeur de réalisation de 0,35 % ;
- un prix de part inchangé à 753 euros.

En 2014, le fonds se positionnera sur de nouveaux investissements, en fonction du volume de nouveaux capitaux collectés. À noter d'ores et déjà, pour 2014, la signature de 2 premiers baux sur l'immeuble "Nouvelle Vague" à Nantes, acquis en VEFA et livré en février 2014.

Parallèlement à ces nouvelles sources de revenus, des actions commerciales seront mises en place pour poursuivre le développement du résultat locatif, stimulé par le plein effet des investissements réalisés ces derniers mois.

VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	92 237 185,00 €
Nombre de parts	302 417
Capitalisation	227 720 001 €
Nombre d'associés	3 158
Valeur de réalisation	685,80 €
Prix de souscription	753,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	692,76 €
Valeur ISF pour 2014*	692,76 €
Distribution de l'exercice 2013**	40,08 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	5,32 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,88 %
7 ans	4,24 %
10 ans	6,78 %

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.

*** Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

- de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	21 379 992,62	19 744 551,68
dont loyers	13 339 841,61	11 645 786,76
Total des charges	9 791 612,58	10 106 188,17
Résultat	11 588 380,04	9 638 363,51
Dividende	11 108 659,64	9 353 877,08

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	92 237 185,00	82 470 475,00
Total des capitaux propres	197 379 596,91	175 838 857,95
Immobilisations locatives	204 576 595,82	173 468 794,12

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	11 588 380,04	41,81*
Dividende	11 108 659,64	40,08*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	213 773 608,68	706,88
Valeur comptable	197 379 596,91	652,67
Valeur de réalisation	207 398 101,54	685,80
Valeur de reconstitution	240 064 842,11	793,82

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	32 022	10,58 %
Parts retirées avec contrepartie	4 732	1,56 %
Parts cédées de gré à gré	236	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	1 792	0,59 %
Parts en attente de retrait	-	-

Le marché des parts est resté fluide au cours de l'année 2013 avec une collecte de 27,6 millions d'euros, dont 3,5 millions d'euros affectés au retrait de 4 732 parts. Ainsi, les parts émises en augmentation de capital totalisent 24,1 millions d'euros et contribuent au développement du patrimoine immobilier de Multimobilier 2.

Au 31 décembre 2013, la nouvelle capitalisation progresse de près de 12 % et s'élève à 227,7 millions d'euros.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Multimobilier 2 a réalisé 4 investissements en 2013 d'un montant de 31 796 201 euros HT AEM, pour un rendement prévisionnel de 6,52 % AEM.

Le 1^{er} mars 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Metz, d'un entrepôt frigorifique en froid positif répondant au nouveau référentiel HQE et loué à Danone dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

L'entrepôt est au cœur de la ZAC "Belle Fontaine", au sud de l'agglomération de Metz, en bordure de la rocade de contournement "Est" reliant l'A31 (Lyon-Luxembourg) à l'A4 (Paris-Strasbourg).

Cette acquisition offre une rentabilité de 7,37 % AEM.

Le 28 juin 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Beauvais, d'un actif commercial sous enseigne Conforama. Il est situé au sein de la zone commerciale de Ther qui accueille des enseignes nationales telles que Auchan, Gemo, But, C&A, Kiabi et Darty.

Ce commerce "retail park", parc d'activités commerciales à ciel ouvert, dispose d'un emplacement stratégique et d'une bonne accessibilité routière. L'acquisition offre une rentabilité de 6,40 % AEM.

Le 18 juillet 2013, la SCPI a investi dans un immeuble en VEFA à Pantin. Cet immeuble est situé dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des Grands Moulins de Pantin, à 3 minutes du boulevard Périphérique et à 20 minutes de l'aéroport Charles de Gaulle.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 mitoyen avec Les Grands Moulins de Pantin. Il développe 13 300 m² utiles de bureaux, 880 m² utiles dédiés à la restauration, 320 m² de commerces en rez-de-chaussée ainsi que 133 places de parking en sous-sol.

Le bâtiment est déjà loué à hauteur de 54 % au groupe BNP et sa livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2015. L'immeuble bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie.

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 10 % par Multimobilier 2, offre une rentabilité prévisionnelle de 6,68 % AEM.

Le 25 juillet 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Saint-Ouen, d'un immeuble dénommé le "Kappa", situé au cœur des Docks de Saint-Ouen.

Le "Kappa" bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (métro ligne 13 à 300 mètres, extension de la ligne 14) et d'un accès aisé par la route du fait de la proximité du périphérique, des quais et de l'A86.

Il s'inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification, plébiscité par Alstom avec 3 immeubles sur la zone (Omega, Kappa et Sigma).

L'actif développe 15 800 m² utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, il est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports dont la durée ferme restant à courir est de 7 ans.

L'actif est certifié HQE Exploitation / RT 2005 et offre de très bonnes prestations techniques, ainsi que de nombreux services à ses occupants (RIE - 240 places, fitness, conciergerie).

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 10 % par Multimobilier 2, offre une rentabilité de 6 % AEM.

AEM : Acte En Main.
RIE : Restaurant Inter-Entreprises.
HQE : Haute Qualité Environnementale.
RT : Réglementation Thermique.
BBC : Bâtiment Basse Consommation.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (euros)
01/03/2013	Danone - ZAC Belle Fontaine Pré aux Dames 57155 MARLY	Entrepôt	100 %	4 710	78	5 782 185
28/06/2013	Conforama - ZAC de Ther Rue Pierre et Marie Curie 60000 BEAUVAIS	Commerce	100 %	5 679	118	10 380 500
18/07/2013	Compans - ZAC des Grands Moulins 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	Bureau	10 %	1 449	13	6 720 000
25/07/2013	Le Kappa - ZAC des Docks 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	Bureau	10 %	1 593	33	8 913 516
TOTAL				13 431	242	31 796 201

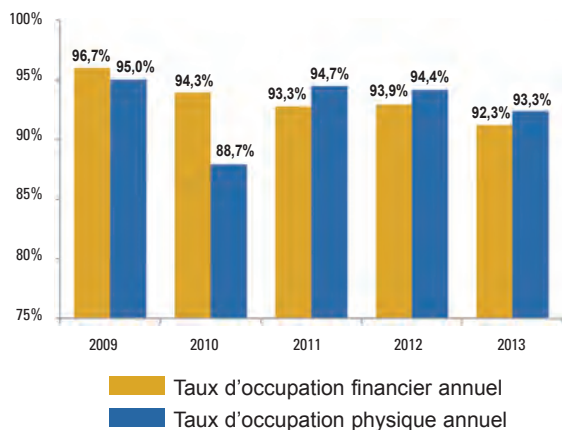
2. Les cessions de l'exercice 2013

Néant.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation

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



Rappel

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

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

2. Activité locative

Au cours de l'exercice 2013, 13 339 842,00 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Prise d'effet en m²	Année 2013	Année 2012
Libérés	5 190	5 513
Reloués	2 845	5 961

En 2013, 16 dossiers locatifs ont été signés, et ont porté sur 4 303 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2013 pour 12 d'entre eux, en 2014 pour 2 dossiers et rétroactivement pour les 2 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 9 locations résorbant du stock vacant, dont 2 extensions ;
- 5 renégociations de loyer ;
- 2 renouvellements de bail.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m²)	Date effet	Commentaire
Relocation	Les Latitudes Bât A2 et B2 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	BUR	179	10/2012	Extension de Urbasolar qui détient désormais 1 168 m².
Renouvellement	69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	COM	270	12/2012	Le Palais Royal.
Renégociation	250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	1 851	04/2013	Multiloll Solutions.
Renégociation	Galerie du Gray d'Albion Rue d'Antibes 06400 CANNES	COM	100	07/2013	Renégociation du loyer de Victoria Café Tupaca.
Renégociation	1 avenue de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	922	08/2013	Vacances Héliades maintien avec extension au titre d'un nouveau bail.
Renégociation	L'Atalante 15 avenue Marcelin Berthelot 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	162	10/2013	Prorogation de 6 mois du bail PMU.
Renouvellement	90 rue du Faubourg Saint-Honoré 2 rue des Saussiaies 75008 PARIS	COM	251	10/2013	Renouvellement du bail Parfums Caron.
Relocation	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	1 164	02/2014 03/2014	- 798 m² VSC Technologies. - 366 m² GRDF.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 5 447 m² (3 102 m² fin 2012) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m ²	soit 0 %
Île-de-France	1 679 m ²	soit 30,8 %
Région	3 768 m ²	soit 69,2 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 0,7 million d'euros par an.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Burospace Bât. 19 Plaine de Gisy 91570 BIEVRES	BUR	1 372	Vacant depuis janvier 2013. Locaux à rafraîchir. Taux de vacance de 30% sur la zone essentiellement en petites surfaces.
ZAC de la Robole 30 rue Paul Langevin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 959	Immeuble vieillissant à l'arbitrage.
4 allée d'Enghien Bât. 14 54600 VILLIERS-LES-NANCY	BUR	520	Immeuble vieillissant dans un secteur en déclin. Sous promesse de vente.
Aristote 15 avenue Marcelin Berthelot 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	452	Vacance récurrente sur cet immeuble aggravée par une occupation illégale du site.
Les Latitudes Bât. A2 et B2 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS	BUR	404	Commercialisation des lots vacants en cours.
Galerie Gray d'Albion Rue d'Antibes 06500 CANNES	COM	95	Travaux de rénovation de la galerie marchande votés en 2013 en cours pour une livraison en mai 2015.

Résiliations

Les congés à 6 mois reçus en fin d'année portent sur 3 738 m², soit 4,3 % des surfaces en exploitation (86 380 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Parc Ariane Bât. Titan 17 boulevard des Chênes 78284 GUYANCOURT	BUR	868	31/01/2014	Congé d'Ingenica. Renouvellement du bail avec option d'achat.
Parc des Barbanniers - Bât. 18 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	1 560	15/02/2014	Résilié par Zublin.
59-63 boulevard de la Meilleraye 79200 PARTHENAY	COM	783	31/03/2014	Congé de la Halle aux Vêtements.

3. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées ont été mises en place.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 112 195,92 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 176 659,04 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 64 463,12 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 391 962,55 euros.

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie de l'immeuble à Levallois-Perret, anciennement détenu en indivision par la SCPI, le juge d'instruction a notifié le 6 novembre 2013 une ordonnance de non-lieu.

Toutefois, la partie civile a fait appel de cette ordonnance.

4. 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, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

2013	(euros)
Travaux réalisés	1 117 421,63
Provisions pour travaux au 31 décembre	821 491,77

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Parc d'Activités Créteil Sud CRÉTEIL	Travaux de réfection complète de l'étanchéité	80 805,65
41 rue de Lille PARIS	Travaux verrière et façade	75 941,03
Bât. 1 Avenue de la Lauzière AIX-EN-PROVENCE	Travaux de désamiantage	51 421,40
172-174 rue de la République PUTEAUX	Travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse	32 212,89
5/6 esplanade Charles de Gaulle NANTERRE	Travaux de réhabilitation partielle de l'immeuble	26 873,38

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Parc d'Activités Créteil Sud CRÉTEIL	Remise en état des lots vacants, peinture, revêtements des sols, révision des portes et fenêtres, création cloisons, faux plafonds	227 053,19

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Parc des Barbanniers Bât. 18 GENNEVILLIERS	Restructuration	100 462,31
199 rue Championnet PARIS	Restructuration	55 376,51

5. Opération de valorisation

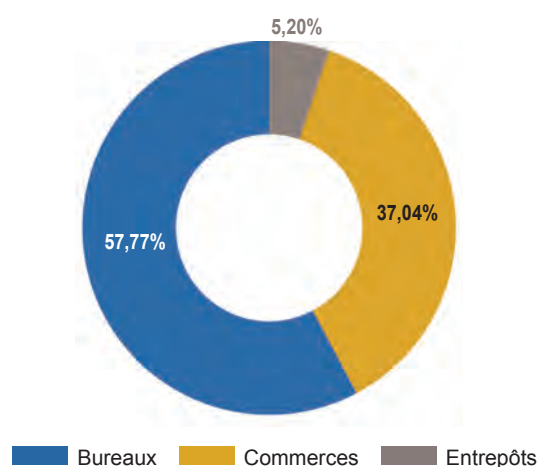
Néant.

C. Expertises et répartition du patrimoine

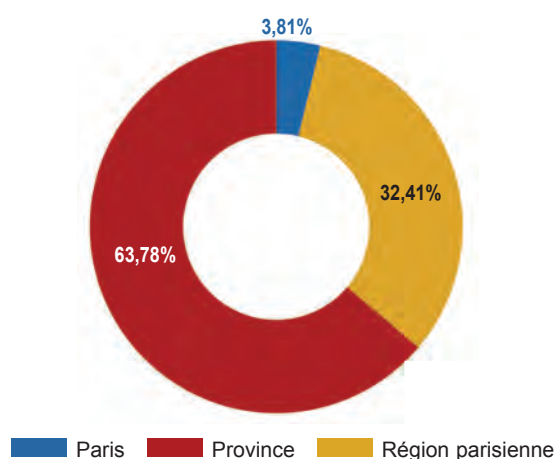
Dans un contexte économique incertain, le marché immobilier de l'investissement a plutôt bien résisté avec une contraction des taux sur les actifs sécurisés et également sur les actifs de commerce. Par contre, le marché locatif apparaît plus affaibli et se caractérise par une baisse des valeurs économiques et par une hausse du taux de vacance.

Dans cet environnement, les valeurs vénale de Multimobilier 2 ont bien résisté, elles s'établissent à 213 773 608,68 euros hors droits incluant les nouveaux investissements réalisés, en augmentation de 0,93 % à périmètre constant par rapport à 2012. Les mouvements locatifs, l'indexation des loyers et la baisse des taux sur certains actifs contribuent à ce résultat.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	13 090 148,65	13 070 000,00		26 160 148,65	12,24 %
Région parisienne	94 040 091,82	9 112 800,00		103 152 891,82	48,25 %
Province	40 209 568,21	38 821 000,00	5 430 000,00	84 460 568,21	39,51 %
TOTAL (euros)	147 339 808,68	61 003 800,00	5 430 000,00	213 773 608,68	
Total 2012	131 550 500,00	49 831 990,78		181 382 490,78	
TOTAL (%)	68,92 %	28,54 %	2,54 %		100,00 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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 :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	204 576 595,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(7 196 998,91)
Valeur comptable	197 379 596,91
Valeur comptable ramenée à une part	652,67
Valeur des immeubles "actuelle"	213 773 608,68
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(6 375 507,14)
Valeur de réalisation	207 398 101,54
Valeur de réalisation ramenée à une part	685,80
Valeur de réalisation	207 398 101,54
Frais d'acquisition des immeubles	13 253 963,74
Commission de souscription	19 412 776,83
Valeur de reconstitution*	240 064 842,11
Valeur de reconstitution ramenée à une part	793,82

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

VI - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de désigner pour 5 ans (au lieu de 4 ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, la société Cushman et Wakefield Expertise, en qualité d'expert immobilier, le mandat de son prédécesseur expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

VII - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (euros)	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) (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
2009	45 010 375,00	4 430 652,00	147 575	1 389	609 689,04	753,00
2010	49 771 730,00	11 755 083,00	163 186	1 811	1 815 633,60	753,00
2011	63 990 220,00	35 103 354,00	209 804	2 313	2 965 012,80	753,00
2012	82 470 475,00	45 625 023,00	270 395	2 800	3 894 214,80	753,00
2013	92 237 185,00	24 112 566,00	302 417	3 158	2 206 884,00	753,00

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	753,00	753,00	753,00	753,00	753,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	41,52	40,08	40,08	40,08	40,08
dont distribution de report à nouveau (en %)			11,65 %		
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾ (en %)	5,51 %	5,32 %	5,32 %	5,32 %	5,32 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	6,24	9,16	5,56	6,47	7,83

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2009	4 267	2,99 %	1 mois		61,63
2010	14 529	8,90 %	1 mois		657,66
2011	2 602	1,59 %	1 mois		595,49
2012	4 054	1,93 %	1 mois		1 251,00
2013	4 732	1,75 %	1 mois		1 491,47

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	50,90	98,28	52,53	96,10	45,47	97,46	49,90	98,32	48,13	95,82
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,80	1,55	1,11	2,03	0,75	1,60	0,75	1,48	0,87	1,73
Produits divers	0,09	0,17	1,02	1,87	0,44	0,94	0,10	0,20	1,23	2,45
TOTAL DES REVENUS	51,79	100,00	54,66	100,00	46,66	100,00	50,75	100,00	50,23	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,11	9,86	5,39	9,85	4,31	9,23	4,57	9,00	4,56	9,09
Autres frais de gestion*	0,53	1,02	0,47	0,87	1,24	2,66	0,48	0,94	0,34	0,68
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,21	0,41	0,09	0,16	0,26	0,57	0,20	0,39	0,09	0,17
Charges immobilières non récupérées	1,72	3,32	2,75	5,03	3,07	6,59	1,98	3,90	1,71	3,41
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	7,57	14,61	8,70	15,91	8,88	19,05	7,22	14,23	6,70	13,34
Amortissements nets										
- patrimoine	1,62	3,14	1,75	3,20	1,57	3,36				
- autres (charges à étaler)	0,07	0,14					0,96	1,89	0,62	1,23
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,73	1,40	0,84	1,54	1,11	2,38	0,68	1,33	0,87	1,73
- dotation nette aux autres provisions**	0,09	0,18	0,08	0,13	(0,31)	(0,66)	0,59	1,17	0,23	0,46
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,52	4,86	2,67	4,86	2,37	5,07	2,23	4,39	1,72	3,42
TOTAL DES CHARGES	10,09	19,46	11,37	20,77	11,25	24,12	9,45	18,63	8,42	16,76
RÉSULTAT	41,70	80,54	43,29	79,23	35,41	75,88	41,30	81,37	41,81	83,24
Variation du report à nouveau	0,19	0,36	3,23	5,90	(4,68)	(10,03)	1,22	2,40	1,73	3,45
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	41,52	80,17	40,08	73,33	40,08	85,90	40,08	78,97	40,08	79,79
Revenus distribués après prélèvement libératoire	41,28	79,71	39,75	72,72	39,83	85,36	39,84	78,50	39,75	79,14

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. EMPLOI DES FONDs (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	203 050 342,45	24 107 190,00	227 157 532,45
Cessions d'immeubles	6 433 991,67		6 433 991,67
Plus et moins values sur cessions	(2 082 589,27)	(77 451,71)	(2 160 040,98)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(26 639 214,27)	(3 147 722,71)	(29 786 936,98)
Achats d'immeubles	(179 706 880,09)	(30 728 049,68)	(210 434 929,77)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 055 650,49	(9 846 034,10)	(8 790 383,61)

* 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 de 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 2013 :

REVENU FONCIER

(euros)

Revenu brut	14 412 549
Autres charges déductibles	3 763 106
Revenu net	10 649 443
Soit par part pleine jouissance	38,42

REVENU FINANCIER

(euros)

Revenu	233 152
Soit par part pleine jouissance	0,84
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,51

Personnes morales

(euros)

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	11 588 380,04
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	11 588 380,04

(euros)

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	11 588 380,04
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	11 588 380,04

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

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 au 31/12/2013, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		288 235,94						288 235,94*
Fournisseurs d'immobilisations							7 892 533,73	7 892 533,73**
TOTAL À PAYER		288 235,94					7 892 533,73	8 180 769,67
Échéances au 31/12/2012								
Fournisseurs		553 661,95						553 661,95
Fournisseurs d'immobilisations							5 208 989,56	5 208 989,56
TOTAL À PAYER		553 661,95					5 208 989,56	5 762 651,51

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

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles

Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM*) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014 ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment des statuts (1) et de la note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires et compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des États membres de l'Union européenne (2).

1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

La directive AIFM*

Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Un appel d'offres a été réalisé. Suite à cela la société CACEIS a été retenue. Le coût estimatif de sa mission est estimé à 0,069 euro par part, le montant de ses prestations dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI et de sa capitalisation.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

"Article II - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de sa gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les $\frac{3}{4}$ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
 - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
 - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

*Alternative Investment Fund Managers.

L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25 % hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier arrivant à son terme, la nouvelle convention qui sera alors conclue à l'issue de la présente assemblée générale le sera pour une durée de cinq ans.

Possibilité de diffuser les documents d'information par “télécommunication électronique”

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

2. ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION NON LIÉE À AIFM)

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs “situés en France et accessoirement dans des États de l'Union européenne”.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le société de gestion.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2013.

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 36 754 parts (64 645 parts en 2012), dont 4 732 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait et 32 022 parts qui ont augmenté le capital.

Le capital effectif a ainsi été porté de 82 470 475,00 euros au 31 décembre 2012 à 92 237 185,00 euros au 31 décembre 2013.

Nous vous rappelons que le capital social maximum statutaire a été porté à de 108 885 000 euros à 200 000 000 euros suite à l'assemblée générale extraordinaire en date du 4 décembre 2013.

2. PATRIMOINE

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

Nous avons ainsi été amenés à prendre connaissance et à discuter des acquisitions de l'exercice, au nombre de quatre, portant sur des immeubles situés à Metz (57), Belle Fontaine, à Beauvais (60), ZAC de Ther, à Pantin (93), Compans - "Grands Moulins" et à Saint-Ouen (93), Le "Kappa", ZAC des Docks. L'ensemble des acquisitions de l'année représente ainsi un montant total de 31 796 201 euros acte en mains.

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours de l'exercice.

Au niveau de sa situation locative, le taux d'occupation financier s'établit à 92,30 % contre 93,90 % en 2012.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Concernant la valeur vénale globale du patrimoine, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2013 à 213 773 608,68 euros, enregistre, une augmentation de 0,93 %, à périmètre identique.

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

Le montant des loyers et charges quittancés s'élève à 16 958 611,78 euros, enregistrant une progression de 12,54 % par rapport à l'exercice précédent (15 069 512,97 euros). Compte tenu, par ailleurs, du résultat financier, les comptes de l'exercice se soldent par un résultat de 11 588 380,04 euros, soit un résultat ramené à une part de 41,81 euros contre 41,30 euros en 2012. Le montant du dividende versé est demeuré inchangé et fixé à 40,08 euros.

En ce qui concerne le dividende, il est prévu de le maintenir à 40,08 euros, permettant ainsi de conforter le report à nouveau.

5. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

Après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers. Ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 26 février 2014 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2013 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 surveillance.

Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 92 237 185,00 euros et un bénéfice net de 11 588 380,04 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 11 588 380,04 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 1 689 322,02 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 13 277 702,06 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 11 108 659,64 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 169 042,42 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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 197 379 596,91 euros, soit 652,67 euros par part ;
- valeur de réalisation : 207 398 101,54 euros, soit 685,80 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 240 064 842,11 euros, soit 793,82 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.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à 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 2014.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice ;
 - verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.
- Il est précisé qu'il n'y a pas eu d'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, en 2013.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale désigne le cabinet Cushman et Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de cinq ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

"Article II - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25% hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25% hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les statuts de la société tel que suit :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante "et accessoirement dans des États de l'Union européenne" sera intégrée à la première phrase du premier paragraphe de la "Politique d'investissement de la SCPI", mentionnée dans la note d'information.

SIXIÈME RÉOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	204 576 595,82	213 773 608,68	173 468 794,12	181 382 490,78
Terrains et constructions	190 533 518,80	200 406 608,68	166 102 026,42	174 557 490,78
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	13 467 419,30	13 367 000,00	6 886 660,00	6 825 000,00
Autres immobilisations locatives	575 657,72		480 107,70	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(821 491,77)		(1 030 937,09)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(821 491,77)		(1 030 937,09)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	203 755 104,05	213 773 608,68	172 437 857,03	181 382 490,78
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	40 326,81	40 326,81	40 326,81	40 326,81
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	40 326,81	40 326,81	40 326,81	40 326,81
Créances	3 665 247,71	3 665 247,71	3 418 536,73	3 418 536,73
Locataires et comptes rattachés	1 157 971,79	1 157 971,79	782 514,86	782 514,86
Provisions pour dépréciation des créances	(391 962,55)	(391 962,55)	(327 499,43)	(327 499,43)
Créances fiscales et sociales	1 752 423,54	1 752 423,54	1 507 462,99	1 507 462,99
Fournisseurs et comptes rattachés	274 987,50	274 987,50	280 817,87	280 817,87
Autres créances	871 827,43	871 827,43	1 175 240,44	1 175 240,44
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	5 730 543,45	5 730 543,45	12 903 720,42	12 903 720,42
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 730 543,45	5 730 543,45	12 903 720,42	12 903 720,42
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(15 812 900,65)	(15 812 900,65)	(12 961 583,04)	(12 961 583,04)
Dettes financières	(2 159 710,60)	(2 159 710,60)	(2 015 794,10)	(2 015 794,10)
Dettes d'exploitation	(1 681 261,04)	(1 681 261,04)	(2 637 872,97)	(2 637 872,97)
Dettes diverses	(11 971 929,01)	(11 971 929,01)	(8 307 915,97)	(8 307 915,97)
TOTAL II	(6 376 782,68)	(6 376 782,68)	3 401 000,92	3 401 000,92
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 482,54	1 482,54		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(207,00)	(207,00)		
TOTAL III	1 275,54	1 275,54		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	197 379 596,91		175 838 857,95	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		207 398 101,54		184 783 491,70

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	82 470 475,00		9 766 710,00	92 237 185,00
Capital souscrit	82 470 475,00		9 766 710,00	92 237 185,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	93 940 653,18		11 192 757,29	105 133 410,47
Prime d'émission	120 579 867,45		14 340 480,00	134 920 347,45
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(26 639 214,27)		(3 147 722,71)	(29 786 936,98)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(2 082 589,27)		(77 451,71)	(2 160 040,98)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	1 225 832,61	284 486,43	179 002,98	1 689 322,02
Résultat de l'exercice	284 486,43	(284 486,43)	479 720,40	479 720,40
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	9 638 363,51	(9 638 363,51)	11 588 380,04	11 588 380,04
Acomptes sur distribution	(9 329 963,17)	9 329 963,17	(11 056 066,01)	(11 056 066,01)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(23 913,91)	23 913,91	(52 593,63)	(52 593,63)
TOTAL GÉNÉRAL	175 838 857,95		21 540 738,96	197 379 596,91

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	4 611 428,80	4 030 667,66
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 618 770,17	3 423 726,21
Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 070,85	45 626,56
Grosses réparations et travaux exceptionnels	450 170,69	115 650,04
Charges immobilières non récupérables	519 417,09	445 664,85
Charges locatives non récupérables	100 029,09	86 879,87
Charges locatives sur locaux vacants	207 223,22	176 845,11
Autres charges immobilières non récupérables	212 164,78	181 939,87
CHARGES D'EXPLOITATION	5 168 723,80	6 053 665,61
Diverses charges d'exploitation	3 587 839,91	4 785 109,22
Rémunération de la société de gestion	1 264 979,42	1 066 346,37
Honoraires	30 820,18	39 826,53
Autres services extérieurs	36 689,98	39 644,22
Impôts, taxes et versements assimilés	5 782,12	16 478,93
Autres charges	2 249 568,21	3 622 813,17
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 163 499,48	948 028,48
Dotations aux provisions d'exploitation	417 384,41	320 527,91
Provisions pour créances douteuses	176 659,04	162 472,66
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	240 725,37	158 055,25
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	9 722,22	19 265,41
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 737,76	2 589,49
TOTAL DES CHARGES	9 791 612,58	10 106 188,17
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	11 588 380,04	9 638 363,51
TOTAL DES CHARGES	21 379 992,62	19 744 551,68

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	17 164 722,27	15 090 140,03
Produits de l'activité immobilière	16 958 611,78	15 069 512,97
Loyers	13 339 841,61	11 645 786,76
Charges facturées	3 618 770,17	3 423 726,21
Produits des activités annexes	206 110,49	20 627,06
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 839 395,14	4 476 214,30
Reprises d'amortissements d'exploitation	992 518,15	723 866,40
Reprises de provisions d'exploitation	562 366,61	139 827,07
Provisions pour créances douteuses	112 195,92	24 177,03
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	450 170,69	115 650,04
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 284 510,38	3 612 520,83
PRODUITS FINANCIERS	240 735,08	175 525,47
Produits financiers	240 735,08	175 525,47
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	135 140,13	2 671,88
Produits exceptionnels	135 140,13	2 671,88
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	21 379 992,62	19 744 551,68

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2013, 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 à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 213 773 608,68 euros.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 821 491,77 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 des 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

Au cours de l'année 2013, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 36 754 parts, 32 022 parts ont été portées en augmentation de capital, 4 732 parts ont compensé des retraits.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	136 511 953,93	133 972 808,68	127 415 531,53	124 725 500,00
Commerces	48 933 185,59	61 003 800,00	39 166 602,59	49 831 990,78
Entrepôts	5 664 037,00	5 430 000,00		
TOTAL	191 109 176,52	200 406 608,68	166 582 134,12	174 557 490,78
Immobilisations en cours				
Bureaux	13 467 419,30	13 367 000,00	6 886 660,00	6 825 000,00
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	13 467 419,30	13 367 000,00	6 886 660,00	6 825 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	204 576 595,82	213 773 608,68	173 468 794,12	181 382 490,78

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions	
Solde terrains et constructions au 31/12/2012	166 102 026,42
Acquisitions	24 197 427,50
MARLY - ZAC Belle Fontaine	5 664 037,00
BEAUVAIS - ZA de Ther	9 766 583,00
SAINT-OUEN - Le "Kappa"	8 766 807,50
Cessions	
Travaux de restructuration	155 838,82
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers - Bât. 18	100 462,31
PARIS - 199 rue Championnet	55 376,51
Acquisitions de climatisations	78 226,06
Renouvellements de climatisations existantes	77 451,71
Sorties de climatisations (renouvellements)	(77 451,71)
Autres variations	
Solde terrains et constructions au 31/12/2013	190 533 518,80
Agencements, aménagements, installations	
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012	2 280 972,57
Nouveaux agencements	227 053,19
Agencements, aménagements, installations en cours	108 163,31
Cessions d'agencements de l'exercice	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(68 685,15)
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	2 547 503,92
Amortissements des agencements, aménagement, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012	(1 800 864,87)
Dotations de l'exercice	170 981,33
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(1 971 846,20)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	575 657,72

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012		6 886 660,00
Acquisitions de VEFA		12 244 796,30
Pantin - ZAC des Grands Moulins	6 580 759,30	
Marly - ZAC Belle Fontaine	5 664 037,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(5 664 037,00)
Marly - ZAC Belle Fontaine	(5 664 037,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		13 467 419,30

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2012		40 326,81
Fonds de roulement versés aux syndicats		
Fonds de roulement restitués par les syndicats		
Solde des dépôts versés au 31/12/2013		40 326,81

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotation 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements, installations	5 ans	1 800 864,87		170 981,33	1 971 846,20

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotation 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		992 518,15		(992 518,15)	
TOTAL		992 518,15		(992 518,15)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotation 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	1 030 937,09	240 725,37	450 170,69	821 491,77
Pour créances douteuses	327 499,43	176 659,04	112 195,92	391 962,55
TOTAL	1 358 436,52	417 384,41	562 366,61	1 213 454,32

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	9 638 363,51
Report à nouveau 2012	1 225 832,61
TOTAL DISTRIBUABLE	10 864 196,12
Distribution 2012	9 353 877,08
Reconstitution du report à nouveau*	179 002,98
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 689 322,02

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	66 598,45
Locataires et comptes rattachés	72 111,95
Autres dettes d'exploitation	688 407,23
TOTAL	827 117,63

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	38 177,14
Autres créances d'exploitation	566 414,94
Intérêts courus à recevoir	53 141,01
TOTAL	657 733,09

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	522 575,86
Locataires : factures à établir	38 177,14
Locataires : créances douteuses	597 218,79
TOTAL	1 157 971,79

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes locataires	1 726,43
Rompus	11,33
TOTAL	1 737,76

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	11 664,90
Dégrèvements d'impôts	63 677,59
Régularisations comptes associés	21 146,74
Apurement de comptes locataires	38 650,90
TOTAL	135 140,13

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	1 447 960,53
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	871 496,02

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

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
4 allée Enghien - VILLERS-LES-NANCY	Bureaux	29/11/2013	826 000,00



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	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
13100 AIX-EN-PROVENCE Avenue de la Lauzière	20/06/1994	100,00%	1 012,27	1 091 534,96	100 104,60	1 191 639,56	1 091 534,96
13100 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole	10/06/1993	100,00%	1 958,59	2 241 457,90		2 241 457,90	2 241 457,90
33600 PESSAC 26 ter avenue Léonard de Vinci	17/12/2007	100,00%	1 180,32	2 072 390,00		2 072 390,00	2 072 390,00
33700 MERIGNAC Avenue de Pythagore	09/02/2005	100,00%	851,28	1 115 802,00		1 115 802,00	1 115 802,00
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millénaire	20/06/1994	100,00%	695,04	873 075,52		873 075,52	873 187,82
34470 PEROLS Les Latitudes - Bât. A2-C2	03/08/2012	100,00%	5 472,16	10 413 000,00	1 276,06	10 414 276,06	10 413 000,00
44000 NANTES 10 rue Edouard Nignon	18/03/2008	100,00%	1 198,01	2 066 141,00	27 690,20	2 093 831,20	2 122 389,32
44800 SAINT-HERBLAIN L'Atalante - 1 avenue M. Berthelot	19/07/2001	50,00%	1 892,64	2 241 000,55	57 249,56	2 298 250,11	2 318 430,92
54600 VILLERS-LES-NANCY 4 allée Enghien	20/06/1994	100,00%	1 016,02	1 056 624,14	18 286,96	1 074 911,10	1 082 557,50
54600 VILLERS-LES-NANCY 18 allée de la Forêt de la Reine	12/10/1993	100,00%	997,86	1 057 843,73	29 702,77	1 087 546,50	1 100 584,45
57070 METZ World Trade Center - Tour A	28/10/1993	100,00%	1 180,00	1 457 205,47	64 721,39	1 521 926,86	1 521 991,63
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/2008	59,00%	551,83	1 059 149,73		1 059 149,73	1 059 149,73
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/2008	59,00%	1 931,65	3 727 822,35	12 366,98	3 740 189,33	3 749 710,80
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/2008	59,00%	864,35	1 430 801,92	17 565,21	1 448 367,13	1 458 780,33
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/2007	5,00%	840,61	3 338 825,00		3 338 825,00	3 338 927,16
69500 BRON 5 rue Pascal - Bât. 2	04/07/1995	100,00%	773,00	873 045,03		873 045,03	873 045,03
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/2008	7,50%	562,97	3 177 975,00		3 177 975,00	3 177 975,00
75014 PARIS Heron Building	01/07/1999	100,00%	54,25	186 597,60		186 597,60	186 597,60
75014 PARIS 66 avenue du Maine	15/12/1993	25,00%	335,00	1 372 041,16	10 234,74	1 382 275,90	1 382 275,90
75018 PARIS 199 rue Championnet	22/11/1994	67,00%	1 547,70	7 566 994,25	700 488,46	8 267 482,71	8 212 106,20
76130 MONT-SAINT-AIGNAN 14 rue Sakharov	30/09/1993	100,00%	1 620,00	2 107 881,17	18 192,80	2 126 073,97	2 135 500,77
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/04/1995	67,00%	1 345,29	3 214 678,71		3 214 678,71	3 214 678,71
78280 GUYANCOURT Boulevard des Chênes	21/10/1994	100,00%	868,00	1 784 720,64		1 784 720,64	1 784 759,16
91570 BIÈVRES Plaine de Gisy - Bât. 19	09/08/1995	100,00%	1 371,66	1 862 926,99	157 398,80	2 020 325,79	2 022 196,80
91940 LES ULIS Bât. Kilimandjaro / Mac Kinley	20/05/1994	33,00%	1 187,96	1 911 710,68	23 685,75	1 935 396,43	1 940 021,73
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 235 avenue le Jour se Lève	16/12/1994	100,00%	1 067,00	5 916 999,29		5 916 999,29	5 916 999,29
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 235 rue du Jour se Lève	04/11/1994	100,00%	1 072,00	5 920 821,22		5 920 821,22	5 920 821,22
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 112 avenue Jean-Baptiste Clément	28/09/1994	100,00%	769,00	2 428 817,74	69 989,98	2 498 807,72	2 498 807,72

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
92120 MONTRouGE 16/20 rue Barbès	18/10/2011	7,00%	1 091,93	6 650 000,00		6 650 000,00	6 650 000,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 2 rue Maurice Mallet	22/12/2011	28,00%	1 261,51	7 327 600,00		7 327 600,00	7 327 600,00
92230 GENNEVILLIERS Bât. B18 / B19 - Parc des Barbanniers	30/09/1993	40,00%	1 560,00	3 892 844,10	1 530 515,35	5 423 359,45	5 346 770,18
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/2005	10,00%	848,68	3 806 100,00	97 362,24	3 903 462,24	3 924 130,62
92600 ASNIERES-SUR-SEINE 250 avenue des Gresillons	23/02/1995	50,00%	1 851,78	1 847 453,42		1 847 453,42	1 848 380,03
92000 NANTERRE 87 rue des Trois Fontanot	07/09/2007	2,50%	442,90	3 300 000,00	3 900,00	3 303 900,00	3 300 000,00
92800 PUTEAUX 172 avenue de la République	27/09/2011	30,00%	1 578,99	7 135 758,16		7 135 758,16	7 135 758,16
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/2010	5,00%	1 216,20	6 000 000,00		6 000 000,00	6 000 000,00
93400 SAINT-OUEN Le "Kappa"	25/07/2013	10,00%	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	
93400 SAINT-OUEN 108 avenue Gabriel Peri	31/08/1995	100,00%	1 211,00	2 341 763,71	360 783,37	2 702 547,08	2 713 040,58
94042 CRETEIL 57 rue Auguste Perret	30/09/1993	100,00%	1 074,38	1 679 073,48	353 743,04	2 032 816,52	1 814 586,41
94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent	15/06/2010	25,00%	2 136,22	10 247 666,65		10 247 666,65	10 247 666,65
TOTAL BUREAUX			48 096,84	132 874 440,77	3 637 513,16	136 511 953,93	127 415 531,53

Commerces

03630 DESERTINES 31 rue de la République	27/12/2011	100,00%	2 792,00	2 920 831,95		2 920 831,95	2 920 831,95
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE Avenue H. Boucher	23/11/2005	100,00%	590,10	1 202 000,00		1 202 000,00	1 202 000,00
06400 CANNES La Croisette	24/06/1994	100,00%	340,00	1 527 228,16		1 527 228,16	1 527 228,16
08110 BLAGNY Blagny - RN 43	27/12/2011	100,00%	3 080,00	3 527 919,96		3 527 919,96	3 527 919,96
18200 SAINT-AMAND-MONTROND 93 avenue du Général de Gaulle	27/12/2011	100,00%	5 561,00	6 257 481,95		6 257 481,95	6 257 481,95
58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE RN7 - Cosne Sud	27/12/2011	100,00%	6 258,00	5 207 424,85		5 207 424,85	5 207 424,85
60000 BEAUVAIS ZA de Ther	28/06/2013	100,00%	5 679,00	9 766 583,00		9 766 583,00	
60390 AUNEUIL Rue des Aulnes	27/12/2011	100,00%	3 154,00	3 236 333,93		3 236 333,93	3 236 333,93
75006 PARIS 61 rue de Rennes	26/12/1996	100,00%	254,80	1 625 563,87		1 625 563,87	1 625 563,87
75007 PARIS 41 rue de Lille	13/11/2000	100,00%	365,50	2 084 864,63		2 084 864,63	2 084 864,63
75008 PARIS 2 rue des Saussaies	23/12/1993	100,00%	332,61	1 613 672,85		1 613 672,85	1 613 672,85
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 20 rue Marceline Leloup	26/07/2007	100,00%	53,85	150 843,00		150 843,00	150 843,00
79200 PARTHENAY 59 boulevard de La Mielleraye	26/07/2007	100,00%	783,40	1 298 707,00		1 298 707,00	1 298 707,00
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	02/03/2010	14,00%	2 304,09	3 610 065,62		3 610 065,62	3 610 065,62
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	02/03/2010	14,00%	1 116,40	1 134 575,82		1 134 575,82	1 134 575,82

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
92000 ASNIERES-SUR-SEINE 20 grand rue Charles de Gaulle	26/07/2007	100,00%	208,05	521 698,00		521 698,00	521 698,00
92120 MONTROUGE 14 boulevard Charles de Gaulle	26/07/2007	100,00%	195,17	533 669,00		533 669,00	533 669,00
92400 COURBEVOIE 69 avenue Marceau	26/07/2007	100,00%	270,00	1 174 895,00		1 174 895,00	1 174 895,00
94410 SAINT-MAURICE 60 avenue Maréchal de Lattre	26/07/2007	100,00%	235,35	1 538 827,00		1 538 827,00	1 538 827,00
TOTAL COMMERCES			33 573,32	48 933 185,59		48 933 185,59	39 166 602,59

Entrepôts

57155 MARLY ZAC Belle Fontaine	01/03/2013	100,00%	4 709,62	5 664 037,00		5 664 037,00	
TOTAL ENTREPÔTS			4 709,62	5 664 037,00		5 664 037,00	

Immobilisations en cours - Bureaux

44000 NANTES Nouvelle Vague	05/10/2012	30,00%	2 819,16	6 886 660,00		6 886 660,00	6 886 660,00
93500 PANTIN ZAC des "Grands Moulins"	18/07/2013	10,00%	1 448,90	6 580 759,30		6 580 759,30	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX			4 268,06	13 467 419,30		13 467 419,30	6 886 660,00

TOTAL GÉNÉRAL			90 647,84	200 939 082,66	3 637 513,16	204 576 595,82	173 468 794,12
----------------------	--	--	------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 vénale 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 7 mai 2014

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'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 estimées 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. 214-106 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 des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

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

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Suite)

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2013 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euro 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.	-	46 120,44
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommages-ouvrage	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.	-	5 892,00
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.	-	5 040,00
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	-
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	-	-
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :	-	115 060,92
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200 euros HT par immeuble.	-	-
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	-	-
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	2 580,00	-
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	2 835,00	15 349,25
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ;	-	-
Réinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;	-	-
Surinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	-	-
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension	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.	1 154,73	16 300,00
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	3 990,75

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Suite)

■ Convention de placement de la trésorerie disponible

À 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 2013 s'élève à 1 264 979,42 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 2013 s'élève à 2 206 884,00 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

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



B1 0154 - © Photo : Fotolia - DR