

MULTIHABITATION



R A P P O R T
A N N U E L
2 0 0 9

■ Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2009	6
Rapport du conseil de surveillance	12
Projets de résolutions	13
Comptes au 31 décembre 2009	14
Annexe	18
Composition du patrimoine	24
Rapports du commissaire aux comptes	26

■ LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Bien que contraint par la conjoncture économique et le marché de l'emploi, le secteur du logement reste bien orienté.

Après avoir connu un ajustement marqué tout au long de l'année 2008, le secteur résidentiel est entré progressivement en 2009 dans une voie de stabilisation.

Entre l'ancien et le neuf, les tendances demeurent toutefois distinctes. Dans le neuf, le premier semestre 2009 a rompu avec la chute des volumes de ventes constatée fin 2008. Le marché du neuf a notamment bénéficié des incertitudes sur le maintien du dispositif Scellier en 2010, qui ont déclenché une augmentation significative des transactions directes et de la collecte des SCPI fiscales.

Dans le même temps, l'ancien a poursuivi son ajustement (-15 % en volume de transactions sur un an par rapport à 2008). Néanmoins, la révision des prix est restée modérée, atteignant -5 % en moyenne annuelle sur 2009, et -8 % depuis le pic de fin 2007 (sources : FNAIM / Crédit Agricole), ce qui tend à prouver que le marché français a su rester sain.

■ 2009 - FIN DE LA CHUTE DES TRANSACTIONS : REBOND DU NEUF / STABILISATION DE L'ANCIEN

Les ventes dans le neuf ont donc connu un rebond dès le premier semestre 2009, bénéficiant de différents facteurs de reprise : les efforts commerciaux des promoteurs ; la baisse des taux de crédit habitat ; le doublement du prêt à taux zéro ; le dispositif fiscal Scellier, sous lequel UFG REM a poursuivi son offre de SCPI fiscales avec le lancement de la SCPI Multihabitation 5.

Ces mesures, ponctuelles, ont permis essentiellement aux investisseurs de se repositionner progressivement sur ce marché.

Dans l'ancien, les ventes qui ont poursuivi leur baisse au premier semestre 2009 semblent s'être finalement stabilisées, à un niveau bas. La prudence des acheteurs face à une conjoncture économique toujours fragile (perspective de baisse du PIB, remontée rapide du taux de chômage) est l'un des principaux facteurs pesant sur le rebond de ce segment de marché. Par ailleurs, la solvabilité des ménages reste dégradée malgré la baisse des prix et des taux de crédit habitat ; les anticipations baissières des acheteurs potentiels engendrent des comportements attentistes qui repoussent les décisions d'achats.

2009 aura été globalement un marché plus favorable aux investisseurs, principalement orientés vers le résidentiel neuf, touchés moins directement par la crise que les ménages désireux de devenir propriétaires, souvent dans l'ancien.

■ REcul DE L'ACTIVITÉ SANS EFFONDREMENT DES PRIX

Malgré la baisse des volumes de transactions, il est important de noter que l'impact sur les prix reste modéré en France, en comparaison avec d'autres pays voisins comme la Grande Bretagne ou l'Espagne. Les fondamentaux que nous connaissons au marché résidentiel français sont toujours structurellement forts et sains : demande de logements soutenue par des facteurs démographiques, sociologiques (décohabitation...) ou encore le désir d'accession à la propriété ; pas d'excès sur le marché de la construction ; prudence des banques ayant renforcé les conditions d'octroi de crédit habitat. Si l'on ajoute à cela une offre de logements, neufs comme anciens, dont les stocks ont été rapidement réduits (ajustement des promoteurs aux conditions de marché, retraits de certains vendeurs sur le marché de l'ancien), tous ces facteurs expliquent la baisse relative des prix observée en 2009.

La rigueur de la politique d'investissement tenue sur la gamme Multihabitation (qualité de la localisation des opérations, diversité des typologies de logements cohérente avec la demande locative) a permis de respecter sur l'année 2009 le budget de distribution de revenus.

■ FOCUS SUR LA GAMME ET

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA GAMME MULTIHABITATION

Politique d'investissement

Derrière ce mouvement de marché global relativement mesuré, les zones connaissant une forte demande locative et un tissu économique dense résistent naturellement mieux.

La stratégie d'investissement des SCPI de la gamme Multihabitation permet de tirer partie de ces disparités en ciblant principalement le marché francilien et la proximité des centres-villes des grandes métropoles régionales.

Le volume de ventes de logements neufs sur l'ensemble de la France a progressé de 34 % par rapport à 2008, représentant 106 282 ventes. Trimestriellement et sur la région Ile-de-France, cette progression avoisine 100 % entre les 4^e trimestres 2008 et 2009. Cette forte reprise des ventes, notamment auprès des investisseurs, qui représentent plus de 60 % du marché est à mettre en parallèle d'une baisse importante des mises en chantier, évaluée à -17,6 % (variation 2009-2008). Quant aux valeurs vénales, nous constatons une progression disparate au 4^e trimestre sur le territoire national ; forte en Ile-de-France, 7,5 % et moins importante dans le Nord et le Sud, respectivement 3,1% et 1,2 %. En conséquence et compte tenu du contexte économique encore précaire, nous devrions connaître une activité immobilière 2010 timide ; toutefois celle-ci reposera principalement sur la capacité des promoteurs à adapter leur offre foncière au contexte de la demande et à la conjoncture économique.

Sur le plan du marché locatif, la mobilité résidentielle, qui est souvent l'occasion de réévaluer les loyers, est en baisse. Cependant ce recul est moins marqué dans certaines régions comme l'Ile-de-France, PACA... Cela souligne une nouvelle fois la pertinence de la politique d'investissement des SCPI de la gamme Multihabitation, visant toujours à développer leur patrimoine précisément dans ces régions, parmi les plus attractives.

Quant aux valeurs locatives, elles sont aujourd'hui à la baisse, modérément, dans la majorité des grandes villes. Mais là encore, les loyers présentent des évolutions différentes selon les villes, dont certaines connaissent toujours des loyers à la hausse (Lyon, Nice...). La diversification patrimoniale des SCPI tend à limiter l'impact des baisses des valeurs locatives globalement constatées sur le marché.

■ CONCLUSION

En 2010, la fin programmée du régime Scellier sous sa forme actuelle devrait soutenir le marché. Le volume ainsi des sommes à investir sur le marché du neuf devrait introduire une légère compression des taux de rendements. Par ailleurs, les nouvelles offres sur le marché devraient progressivement intégrer les normes environnementales BBC.

La sélectivité des produits patrimoniaux de vos SCPI, sur des secteurs moins impactés par la crise permet d'observer un maintien de la valeur des biens et une bonne tenue des fondamentaux des fonds (taux de remplissage, taux de rentabilité, taux de contentieux...).

Type de SCPI	SCPI "Robien" à capital fixe
Adresse siège social	173/175, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	4 février 2004
N° du registre du commerce et des sociétés	452 021 702 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	4 février 2017
Capital plafond statutaire	120 000 000 €
Visa AMF	SCPI n°04-08 en date du 13 février 2004

■ SOCIETE DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée

à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIÈRE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

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

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

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

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

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

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

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

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Jean-Luc BRONSART, Président	À l'assemblée générale de 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.
Daniel DALLEST, Secrétaire	
Pierre BOUSSARD	
Guy CARPENTIER	
Bertrand de GELOES	
Patrick KONTZ	
Robert LOGEAS	
Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Didier LOUIS	
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Éric CHARPENTIER	

■ EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise - 4, quai de Bercy - 94220 Charenton-le-Pont

Fin de mandat : à l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Fin des mandats : lors de l'assemblée générale de 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009

Introduction

Malgré le recul global des transactions, dû au cours de l'année 2009 à l'attentisme des acquéreurs dans un environnement économique affaibli, la correction du marché résidentiel est néanmoins restée mesurée.

À cet égard, la valeur vénale du patrimoine de la SCPI Multihabitation, résultant des expertises réalisées, s'est établie à 87 803 500,00 euros, enregistrant un recul de 3,17 % par rapport à l'exercice précédent.

Le dividende distribué a été conforme aux prévisions puisqu'il s'est élevé à 42,00 euros par part.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Capital social	87 218 750 €
Capital plafond statutaire	120 000 000 €
Nombre de parts	69 775
Capitalisation	104 662 500 €
Nombre d'associés	2 067
Valeur de reconstitution	1 512,46 €
Valeur de réalisation	1 270,64 €
Valeur ISF pour 2010*	841,80 €
Distribution 2009	42,00 €
Distribution prévisionnelle 2010	41,04 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF. Prix résultant de la confrontation trimestrielle du 30-09-2009, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 841,80 euros.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2009	2008
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	5 087 324,42	4 885 803,21
dont loyers	4 215 091,68	3 735 987,79
Total des charges	2 189 642,50	2 024 128,47
Résultat	2 897 681,92	2 861 674,74
Dividende	2 930 550,00	2 930 550,00

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	87 218 750,00	87 218 750,00
Total des capitaux propres	93 326 531,61	93 374 365,27
Immobilisations locatives	92 727 892,77	92 593 629,18

	Global 2009	Par part 2009
Autres informations		
Bénéfice	2 897 681,92	41,53*
Dividende	2 930 550,00	42,00*
Patrimoine		
Valeur vénale/expertise	87 803 500,00	1 258,38
Valeur comptable	93 326 531,61	1 337,54
Valeur de réalisation	88 659 088,07	1 270,64
Valeur de reconstitution	105 531 846,21	1 512,46

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2009

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	233	0,3 %
Parts transférées par succession et/ou donation	54	N.S. %

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

Commerce boulevard Richard Lenoir PARIS 11*

Par acte en date du 24 mars 2009, la SCPI a acquis en indivision avec la SCPI Multihabitation 4 un local commercial, sis à PARIS 11*, 10-12-14 boulevard Richard Lenoir et 10 rue Daval. La surface globale pondérée est de 192,15 m². La quote-part indivise acquise par la SCPI représente 10 % de l'investissement soit un montant de 157 000 euros hors droits et hors frais pour un prix total d'acquisition hors droits et hors frais de 1 570 000 euros. La quote-part du loyer annuel représente 10 830 euros HT pour un loyer total de 108 299 euros HT. Ce local est loué à la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Paris et d'Ile de France.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2009	2008
Taux d'occupation financier annuel	94,32 %	94,90 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	93,25 %	94,32 %

Rappel :

- Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés :
- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation ;
 - le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-2009) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Situation locative en fin d'exercice :

Immeubles	Livraison faite	Lots				
		Tous	Loués	Réservés	À louer	Congés
LA MADELEINE	Octobre 2004	11	8	0	3	0
BOULOGNE-BILLANCOURT	Mai 2006	9	9	0	0	0
MONTMORENCY LES HARAS	Juin 2005	24	22	0	2	0
LE PLESSIS TRÉVISE	Mai 2006	37	37	0	0	1
L'ISLE ADAM	Décembre 2005	10	9	0	1	0
TOURCOING	Juillet et Septembre 2006	24	16	1	7	1
DIVONNE-LES-BAINS	Juin 2006	12	12	0	0	2
MARSEILLE	Juin 2006	10	8	1	1	1
PERPIGNAN	Septembre 2006	25	24	1	0	1
BUSSY SAINT-GEORGES	Décembre 2006 et Février 2007	24	23	0	1	0
MONTMORENCY-CARRIÈRES	Novembre et Décembre 2006	20	19	0	1	2
CACHAN	Juillet et Septembre 2007	36	35	0	1	3
SAINT-CYR-L'ÉCOLE	Novembre et Décembre 2006	26	25	0	1	0
MÉZIEU	Décembre 2006	16	14	0	2	0
VILLENEUVE-LOUBET	Décembre 2006	8	8	0	0	0
MANDELIEU	Juin 2007	18	13	1	4	0
SAINT-CLOUD	Novembre 2007	12	12	0	0	0
NOGENT-SUR-MARNE	Février 2008	8	7	1	0	1
LE PLESSIS-ROBINSON	Février et Juillet 2008	6	6	0	0	0
JUVIGNAC	Novembre 2007	15	13	0	2	0
SAINT-LAURENT DU VAR	Juillet 2008	10	10	0	0	0
PARIS CURIAL	Janvier 2009	13	13	0	0	1
SAINT-MALO (COM.)	Décembre 2005	1	1	0	0	0
PARIS - R. LENOIR (COM.)	Décembre 2008	1	1	0	0	0
CRÉTEIL (I.E.)	Octobre 2006	8	8	0	0	0
TOTAL	25 adresses	384	353	5	26	13

2. Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice, 4 215 091,68 euros de loyers ont été facturés contre 3 735 987,79 euros en 2008. Sur l'année, les loyers encaissés représentaient 99,21 % des loyers facturés. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont quant à eux représenté 257 233,81 euros (exclusion faite des lots non livrés).

	Surface (m²) hors parkings	Nombre de baux	Incidence en loyer (par mois)
Locations ou relocations	1 406	19	18 045 €
Locaux disponibles en fin d'année	1 937	26	23 827 €
Congés connus en fin d'année	1 055	13	15 933 €

3. Contentieux

En fin d'année, la SCPI comptait seize contentieux locatifs. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève en 2009 à 66 932,37 euros contre 48 630,92 euros pour l'exercice précédent. Le montant des reprises de provisions ressort à 12 261,82 euros, dont 12 198,00 euros devenues sans objet. Les pertes sur créances devenues irrécouvrables ressortent à 63,82 euros.

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, aménagement et installation, entretien courant, remise en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2009.

	2009
Travaux réalisés	48 345,87 €
Provisions pour travaux	256 949,23 €

Nature des travaux réalisés en 2009

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 14 rue Solferino	Travaux de volets	1 492,60 €
78210 SAINT-CYR L'ÉCOLE Villa Maintenon	Travaux sur porte d'entrée	2 236,87 €
94420 PLESSIS-TRÉVISE Avenue Maurice Berteaux	Remplacement ballon eau chaude	2 642,77 €
06100 VILLENEUVE LOUBET Le Domaine du Parc	Travaux d'égoutage et clôture maison	2 946,00 €
94000 NOGENT-SUR-MARNE 59 à 63 rue de Plaisance	Remise en état appartement	2 900,30 €
94000 CRÉTEIL Rue Eugène Dupuis - Imm. EXA	Audit technique	1 670,00 €
94000 CRÉTEIL Rue Eugène Dupuis - Imm. NANO	Audit technique	1 670,00 €

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC
94420 PLESSIS-TRÉVISE Avenue Maurice Berteaux	Remplacement pompes de relevage	1 731,04 €
94420 PLESSIS-TRÉVISE Avenue Maurice Berteaux	Travaux de pompage eau chaufferie et parking	1 024,48 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2009, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 87 803 500 euros hors droits contre 90 677 500 euros au 31 décembre 2008.

Cette baisse est conforme à l'évolution du marché immobilier sur l'année 2009.

Pour projeter les résultats d'une liquidation au lot par lot, une expertise a été réalisée en excluant la décote bloc. Il en résulte une valeur de 101 793 959 euros, soit une augmentation de 9,68 % par rapport aux valeurs d'acquisitions.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2009

(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

	Commerces	Bureaux	Habitation	Nbre pkg	Total m ² hors pkg	Total en %
Paris	23		579	5	602	2,08 %
Région parisienne		1 531	14 461	379	15 992	55,29 %
Province	673		11 656	153	12 329	42,63 %
Total (m²)	696	1 531	26 697	537	28 923	
Total %	2,40 %	5,30 %	92,30 %			100 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2009

	Commerces	Bureaux	Habitation	Nbre pkg	Total m ² en €	Total en %
Paris	140 000		2 850 000	5	2 990 000	3,40 %
Région parisienne		3 006 000	49 780 000	379	52 786 000	60,12 %
Province	837 500		31 190 000	153	32 027 500	36,48 %
Total (m²)	977 500	3 006 000	83 820 000	537	87 803 500	
Total %	1,10 %	3,44 %	95,46 %			100 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

- respect des dispositions réglementaires ;
- conformité des opérations de gestion aux dispositions réglementaires et aux principes déontologiques ;
- exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse ;
- fiabilité de l'information comptable et financière ;
- efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- protection des actifs.

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" et ceux résultant de l'inspection de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	92 727 892,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	598 638,84
Valeur comptable	93 326 531,61
Valeur comptable ramenée à une part	1 337,54
Valeur des immeubles "actuelle"	87 803 500,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	855 588,07
Valeur de réalisation	88 659 088,07
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 270,64
Valeur de réalisation	88 659 088,07
Frais d'acquisition des immeubles	5 443 817,00
Commission de souscription	11 428 941,14
Valeur de reconstitution*	105 531 846,21
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 512,46

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

VII - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de la société Deloitte et Associés et de la société B.E.A.S., respectivement commissaire aux comptes titulaire et commissaire aux comptes suppléant, expirent à l'issue de la présente assemblée générale.

Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

VIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance de :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Daniel DALLEST ;
- Monsieur Pierre BOUSSARD ;
- Monsieur CARPENTIER ;
- Monsieur Bertrand de GELOES ;
- Monsieur Patrick KONTZ ;
- Monsieur Robert LOGEAS ;
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe (anciennement dénommée Crédit Mutuel Nord Europe France) ;
- Crédit Mutuel Arkéa (fusion entre la Compagnie Financière du Crédit Mutuel et la Caisse Interfédérale de Crédit Mutuel, puis changement de dénomination sociale) ;

expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2009.

Nous vous précisons ci-après les nom, prénom, adresse et qualité des associés ayant fait acte de candidature, dont les sept membres sortants qui ont souhaité solliciter le renouvellement de leur mandat :

- **Pierre BOUSSARD**, 63 ans
Détenant 66 parts
Demeurant : 4 rue Fulgence Bienvenüe - 29200 BREST
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Cadre de banque retraité, membre de l'actuel conseil de surveillance
- **Jean-Luc BRONSART**, 52 ans
Détenant 163 parts
Demeurant : 4 rue de la 3^e DIM - 02100 SAINT-QUENTIN
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Investisseur immobilier privé, retraité de la fonction publique hospitalière, membre de l'actuel conseil de surveillance
- **Daniel DALLEST**, 67 ans
Détenant 50 parts
Demeurant : 4 Passage des Fours à Chaux - 75019 PARIS
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur chef de mission retraité, membre de l'actuel conseil de surveillance
- **Philippe-Georges DESCHAMPS**, 49 ans
Détenant 71 parts
Demeurant : 541 avenue de l'Arc-en-Ciel
Résidence le Tetras Lyre A - 73700 BOURG SAINT-MAURICE
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine
- **Bertrand de GELOES**, 59 ans
Détenant 5 parts
Demeurant : 13 rue Jérôme d'Arradon - BP 150 - 56004 VANNES cedex
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef d'entreprise, membre de l'actuel conseil de surveillance
- **Édouard de VILLENAUT**, 55 ans
Détenant 10 parts
Demeurant : Les Damariats - 03460 AUROUER
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef d'entreprise
- **Patrick KONTZ**, 52 ans
Détenant 6 parts
Demeurant : 248 chemin de Millas - 40600 BISCAROSSE
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie, membre de l'actuel conseil de surveillance

- **Erwan L'ARVOR**, 45 ans
Détenant 10 parts
Demeurant : 80 rue de l'Abbé Carton - 75014 PARIS
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chargé d'affaire en recherche pétrolière
- **Robert LOGEAIS**, 67 ans
Détenant 150 parts
Demeurant : 3 bis rue Coppinger - 35800 DINARD
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur agronome retraité, membre de l'actuel conseil de surveillance
- **Éliane MAHE**, 66 ans
Détenant 66 parts
Demeurant : 49 rue du Mézat - 56290 PORT-LOUIS
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Administratrice et Présidente du Crédit Mutuel de Bretagne
- **Alain NICOT**, 48 ans
Détenant 67 parts
Demeurant : 16 rue du Fromveur - 29200 BREST
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable de marché gestion d'actifs
- **Georges PUIPIER**, 63 ans
Détenant 20 parts
Demeurant : 33 chemin de Marandon - 42000 SAINT-ÉTIENNE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité, ancien Directeur de groupe du département Meurthe et Moselle Nord dans le groupe Société Générale
- **Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe**
Détenant 66 parts
Siège social : 4 place Richebé - 59000 LILLE
- **Crédit Mutuel Arkéa**
détenant 216 parts
siège social : 1 rue Louis Lichou - 29480 LE RELECO-KERHUON

Il vous appartient de nommer 7 candidats au moins (minimum légal) et 9 au plus (maximum statutaire). Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

T ABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽¹⁾
2005	87 218 750,00	21 604 500,00	69 775	2 071	2 000 576,70	1 500,00
2006	87 218 750,00	-	69 775	2 072	-	1 500,00
2007	87 218 750,00	-	69 775	2 071	-	921,01
2008	87 218 750,00	-	69 775	2 073	-	927,04*
2009	87 218 750,00	-	69 775	2 067	-	928,20**

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

* Prix résultant de la confrontation trimestrielle du 31 décembre 2008, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 840,75 euros.

** Prix résultant de la confrontation trimestrielle du 30 septembre 2009, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 841,80 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	1 500,00	1 500,00	1 500,00	921,01	927,04*
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	19,20	19,08	24,60	42,00	42,00
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	1,28 %	1,27 %	1,64 %	4,56 %	4,53 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,03	1,00	5,52	4,53	4,06

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Prix résultant de la confrontation trimestrielle du 31 décembre 2008, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 840,75 euros.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2006	27	0,03 %	1,5 mois	-	-
2007	63	0,09 %	1,5 mois	-	250,00
2008	5	N.S	1,5 mois	-	219,87
2009	233	0,33 %	1,5 mois	-	61,63

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

Libellés	2005		2006		2007		2008		2009	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	1,65	7,23	10,61	38,23	36,70	84,46	53,54	89,57	60,41	97,33
Produits financiers avant prélèvement libératoire	21,22	92,77	16,65	59,99	6,74	15,52	4,82	8,06	0,48	0,78
Produits divers			0,49	1,77	0,01	0,02	1,42	2,37	1,17	1,89
TOTAL DES REVENUS	22,87	100,00	27,76	100,00	43,46	100,00	59,78	100,00	62,07	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,85	8,11	3,32	11,96	5,20	11,96	6,95	11,62	7,25	11,68
Autres frais de gestion*	1,64	7,18	2,29	8,26	3,34	7,69	2,52	4,21	2,15	3,47
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,11	0,26	0,95	1,04	2,39	0,91	1,52	0,85	1,38
Charges immobilières non récupérées	0,14	0,60	1,32	4,77	2,83	6,52	5,85	9,79	7,36	11,86
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,66	16,00	7,20	25,94	12,41	28,56	16,23	27,14	17,62	28,39
Amortissements nets :	0,01	0,03	0,04	0,16	0,19	0,45	0,28	0,47	0,33	0,52
- patrimoine (sol d'autrui)										
- autres (charges à étaler)										
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	0,04	0,17	0,32	1,15	1,10	2,53	1,61	2,69	1,81	2,92
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾			0,14	0,51	0,63	1,45	0,65	1,09	0,78	1,26
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,06	0,20	0,50	1,81	1,93	4,43	2,54	4,25	2,92	4,71
TOTAL DES CHARGES	3,71	16,20	7,70	27,75	14,34	32,99	18,77	31,39	20,54	33,09
RESULTAT	19,16	83,80	20,06	72,25	29,12	67,01	41,01	68,61	41,53	66,91
Variation du report à nouveau	(0,03)**	(0,13)	0,98	3,51	4,52	10,40	(0,99)	(1,65)	(0,47)	(0,76)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,20	83,94	19,08	68,74	24,60	56,61	42,00	70,26	42,00	67,67
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,02	61,30	13,92	50,15	22,36	51,45	40,57	67,87	41,87	67,46

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

** Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n°2004-06 à hauteur de - 0,04 euros par part.

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

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2008	Durant l'année 2009	Total au 31-12-2009
Fonds collectés	104 662 500,00		104 662 500,00
Cessions d'immeubles			
Divers			
Prélèvements sur primes d'émission : commissions de souscriptions	-10 206 645,13		-10 206 645,13
Achats d'immeubles	-92 552 715,66	-157 000,00	-92 709 715,66
Frais d'acquisition des immobilisations	-1 398 046,78	-14 965,58	-1 413 012,36
Divers			
Sommes restant à investir	505 092,43	-171 965,58	333 126,85

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Multihabitation 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'emprunt, 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 2009 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	4 192 578
Charges déductibles	1 279 283
Revenu net	2 913 295
Soit par part pleine jouissance	41,75

REVENU FINANCIER

Revenu	33 492,00
Soit par part pleine jouissance	0,48
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,35

* Les applications de la loi sur le financement du Revenu de Solidarité Active (R.S.A.), les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2009 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 30,10 %.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	2 897 682
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	2 897 682

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	2 897 682
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	2 897 682

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

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

Toutefois, s'agissant de la première année d'application, aucun comparatif avec l'exercice précédent n'est présenté pour cet exercice.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes 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
Fournisseurs	35 482,17	-31 981,07	1 037,23	66 378,00			48,01*
Fournisseurs d'immobilisations	211 724,18	32 390,60					179 333,58**
TOTAL à payer	247 206,35	409,53	1 037,23	66 378,00			179 381,59
Factures non parvenues	43 572,07				11 962,99		31 609,08
TOTAL	290 778,42	409,53	1 037,23	66 378,00	11 962,99		210 990,67

* 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 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Votre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du marché des parts et du patrimoine ainsi que les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Notre SCPI étant une SCPI dite "fermée", son capital social, demeuré inchangé, s'élève à 87 218 750 euros.

Au cours de l'année, 233 parts ont été échangées sur la base d'un prix moyen acquéreur de 928,04 euros.

2. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Notre SCPI disposant d'un petit solde de capitaux à investir, a, le 24 mars 2009, acquis en indivision avec la SCPI Multihabitation 4, un local commercial sis à Paris 11^e, 10-12-14 boulevard Richard Lenoir et 10 rue Daval. D'une superficie totale de 192,15 m², ce local est entièrement loué à la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Paris et d'Île-de-France.

La quote-part de Multihabitation dans cette acquisition représente 10 % et un investissement de 157 000 euros (hors droits et hors frais).

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises dont nous avons pris connaissance, s'établit à 87 803 500 euros.

3. GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

Votre conseil est resté très attentif à l'évolution de la commercialisation et à la situation locative des immeubles du patrimoine.

Le bail signé à effet du 1^{er} septembre 2009, a permis d'aboutir à la location de la totalité des 1 531 m² de locaux à usage de bureaux situés à Créteil.

En ce qui concerne les immeubles de logements, il nous a été donné de constater que ceux-ci ont, d'une manière générale, enregistré le turn over moyen propre à l'habitation, à l'exception toutefois des immeubles de Tourcoing et de Mandelieu, qui ont été confrontés à certaines difficultés de location.

Ainsi, au 31 décembre 2009, sur les 385 lots qui constituent le patrimoine, 358 étaient loués et les lots vacants se concentraient principalement sur ces deux immeubles de :

- Tourcoing où, la commercialisation a expressément été ouverte auprès de plusieurs agences et du Service des logements des Armées ;
- Mandelieu, où les travaux d'étanchéité des coursives, devant commencer au début du mois de février 2010, devraient pouvoir mettre un terme aux problèmes de location rencontrés sur ce site.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit pour l'année à 93,25 %.

La crise économique et conjoncturelle, qui touche plusieurs pays dont la France, qui connaît un taux de chômage élevé, a conduit à une augmentation des dossiers contentieux. Le montant des créances à recouvrer s'élève à 170 579 euros, partiellement couvert, à hauteur de 25 131 euros, par les dépôts de garantie.

Votre conseil de surveillance reste extrêmement vigilant quant au suivi de ces dossiers.

4. COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 1^{er} mars 2010, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Compte tenu de la dernière livraison, en janvier 2009, des 13 logements de la rue Curial à Paris 19^e et des locations intervenues au cours de l'année, les loyers ont progressé de plus de 479 000 euros, pour s'élever à 4 215 091,68 euros au titre de l'exercice contre 3 735 987,79 euros en 2008.

En raison de la baisse du taux moyen de rémunération de la trésorerie, le résultat financier enregistre une forte diminution.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 897 681,92 euros, soit 41,53 euros pour une part. Le report à nouveau a permis d'assurer une distribution annuelle de 42,00 euros par part.

5. PERSPECTIVES 2010

Afin de conserver un report à nouveau correspondant à environ 4 euros par part, la distribution 2010 devrait se situer autour de 41,04 euros par part.

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

Les conventions visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Il vous est demandé, aux termes de la cinquième résolution, d'autoriser la société de gestion à céder, à titre gratuit au profit de la commune de Villeneuve-Loubet, deux petites parcelles de terrain dépendantes des lots acquis par la SCPI le 6 décembre 2005. Cette cession, qui s'impose à chaque copropriétaire du lotissement, dont notre SCPI, est destinée à permettre la création du trottoir prévu dans le permis de construire.

Vous aurez, par ailleurs, à vous prononcer sur les renouvellements des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant.

Enfin, les mandats de l'ensemble des membres de l'actuel conseil de surveillance arrivent à échéance. Ces derniers, qui souhaiteraient pouvoir continuer à assurer leur mission, se représentent à vos suffrages et sollicitent à nouveau votre confiance.

Telles sont, Mesdames, Messieurs, les remarques et observations que nous avons jugé utile de vous faire connaître après avoir pris connaissance du rapport qui vous est présenté par la société de gestion.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons, au terme de notre mandat, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

Le Président du conseil de surveillance de Multihabitation,
Jean-Luc BRONSART.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2009 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 2 897 681,92 euros.

L'assemblée donne quitus à la société UFG REM 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 2 897 681,92 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 316 557,18 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 3 214 239,10 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 2 930 550,00 euros ;
(correspondant au montant des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 283 689,10 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 2009, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 93 326 531,61 euros ;
- valeur de réalisation : 88 659 088,07 euros ;
- valeur de reconstitution : 105 531 846,21 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, l'autorise à procéder à la cession à titre gratuit au profit de la commune de Villeneuve-Loubet, de deux parcelles de terrain désignées BK 155 et BK 156.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que les mandats de la société Deloitte et Associés, commissaire aux comptes titulaire, et de la société B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, expirent à l'issue de la présente assemblée générale ;
- renouvelle pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015, les mandats de commissaire aux comptes :
 - titulaire de la société Deloitte et Associés ;
 - suppléant de la société B.E.A.S.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que les mandats de membres du conseil de surveillance de :

- Pierre BOUSSARD ;
 - Jean-Luc BRONSART ;
 - Guy CARPENTIER ;
 - Daniel DALLEST ;
 - Bertrand de GELOES ;
 - Patrick KONTZ ;
 - Robert LOGEAIS ;
 - Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe (anciennement dénommée Crédit Mutuel Nord Europe France) ;
 - Crédit Mutuel Arkéa (fusion entre la Compagnie Financière du Crédit Mutuel et la Caisse Interfédérale de Crédit Mutuel, puis changement de dénomination sociale) ;
- expirent à l'issue de la présente assemblée.

HUITIÈME 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 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 :

-
-
-

(seront nommés les sept candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

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.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	92 709 715,66	87 803 500,00	89 723 154,66	87 677 500,00
Agencements, aménagements et installations	18 177,11		40 913,52	
Immobilisations en cours			2 829 561,00	3 000 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 256 949,23		- 133 252,00	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	92 470 943,54	87 803 500,00	92 460 377,18	90 677 500,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	25 975,67	25 975,67	26 887,99	26 887,99
Créances				
Locataires et comptes rattachés	252 510,79	252 510,79	335 329,32	335 329,32
Autres créances	927 495,57	927 495,57	861 567,89	861 567,89
Provision pour dépréciation des créances	- 153 830,17	- 153 830,17	- 99 159,62	- 99 159,62
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 271 494,75	2 271 494,75	3 076 487,81	3 076 487,81
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 573 136,32	- 573 136,32	- 611 262,47	- 611 262,47
Dettes d'exploitation	- 123 907,34	- 123 907,34	- 192 976,62	- 192 976,62
Dettes diverses	- 1 771 014,88	- 1 771 014,88	- 2 482 886,21	- 2 482 886,21
TOTAL II	855 588,07	855 588,07	913 988,09	913 988,09
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	93 326 531,61		93 374 365,27	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		88 659 088,07		91 591 488,09

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2009 AU 31-12-2009 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	87 218 750,00			87 218 750,00
Capital souscrit	87 218 750,00			87 218 750,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	5 839 058,09		-14 965,58	5 824 092,51
Primes d'émission	17 443 750,00			17 443 750,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-11 604 691,91		-14 965,58	-11 619 657,49
Primes de fusion				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	385 432,44	-68 875,26		316 557,18
Résultat de l'exercice	-68 875,26	68 875,26	-32 868,08	-32 868,08
Résultat de l'exercice	2 861 674,74	-2 861 674,74	2 897 681,92	2 897 681,92
Acomptes sur distribution	-2 930 550,00	2 930 550,00	-2 930 550,00	-2 930 550,00
TOTAL GÉNÉRAL	93 374 365,27		-47 833,66	93 326 531,61

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

CHARGES	2009	2008
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	492 989,85	410 796,63
Autres charges	119 222,04	102 644,13
	612 211,89	513 440,76
Charges non refacturées		
Charges locatives	174 527,57	157 132,19
Travaux d'entretien	45 590,35	30 552,14
Grosses réparations	2 755,52	32 918,62
Autres charges	534 130,53	486 933,90
	757 003,97	707 536,85
Total des charges immobilières	1 369 215,86	1 220 977,61
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	505 672,22	484 628,06
Diverses charges d'exploitation	83 666,30	96 761,48
Dotation aux amortissements d'exploitation	37 701,99	60 348,19
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	66 932,37	48 630,92
Provision pour grosses réparations	126 452,75	112 079,63
Autres provisions		
	193 385,12	160 710,55
Commission de souscription		
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	820 425,63	802 448,28
Charges financières		
Charges exceptionnelles	1,01	702,58
TOTAL DES CHARGES	2 189 642,50	2 024 128,47
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	2 897 681,92	2 861 674,74
TOTAL GÉNÉRAL	5 087 324,42	4 885 803,21
PRODUITS	2009	2008
Produits immobiliers		
Loyers	4 215 091,68	3 735 987,79
Charges refacturées	612 211,89	513 440,76
Produits annexes		
Total des produits immobiliers	4 827 303,57	4 249 428,55
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	12 261,82	3 221,54
Grosses réparations	2 755,52	32 918,62
Autres reprises de provisions		
	15 017,34	36 140,16
Transfert de charges d'exploitation	114 251,03	124 560,27
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	14 965,58	40 557,00
Autres prélèvements	14 965,58	40 557,00
Total des produits d'exploitation	144 233,95	201 257,43
Produits financiers	33 826,16	336 106,32
Produits exceptionnels	81 960,74	99 010,91
TOTAL DES PRODUITS	5 087 324,42	4 885 803,21
TOTAL GÉNÉRAL	5 087 324,42	4 885 803,21

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2009	2008
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	2 930 550,00	2 930 550,00
Acquisitions d'immobilisations	134 263,59	870 172,70
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	14 965,58	40 557,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Dépôts de garantie remboursés	38 126,15	
Dépôts et cautionnements versés		11 116,96
Variation des provisions	-178 367,78	-124 570,39
Total des emplois	2 939 537,54	3 727 826,27
FONDS DE ROULEMENT	-40 943,30	-803 244,46
TOTAL DES FLUX	2 898 594,24	2 924 581,81
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	2 897 681,92	2 861 674,74
Capitaux propres		
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Cessions d'immobilisations		
Remboursements de prêts		
Dépôt de garantie		62 907,07
Augmentation des emprunts		
Dépôts et cautionnements restitués	912,32	
Variation des amortissements		
Total des ressources	2 898 594,24	2 924 581,81
TABLEAU 2	2009	2008
Variation du fonds de roulement	-40 943,30	-803 244,46
Variation des dettes	-790 503,86	-1 912 667,25
Variation des créances	26 454,10	379 333,53
Valeurs disponibles au début de l'exercice	3 076 487,81	5 413 065,99
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	2 271 494,75	3 076 487,81

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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) 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.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisations 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'immobilisations.

Provisions pour dépréciation de créances

À compter du 1^{er} janvier 2004, la gestion immobilière a été confiée à Richardière. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous avons pris en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

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

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 en une seule fois.

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

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu 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.214-78 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 Foncier Expertise 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 2009, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 87 803 500,00 euros.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2009, la provision pour grosses réparations s'élève à 256 949,23 euros.

5. Valeur des terrains

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

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	88 209 596,02	83 820 000,00	88 232 332,43	86 500 000,00
Bureaux	3 504 662,00	3 006 000,00	3 504 662,00	3 340 000,00
Entrepôts	1 013 634,75	977 500,00	856 634,75	837 500,00
Total	92 727 892,77	87 803 500,00	92 593 629,18	90 677 500,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Solde au 31-12-2008				89 723 154,66
Acquisitions de l'exercice				2 986 561,00
10-14 rue Richard Lenoir - 75011 PARIS			157 000,00	
80-82 rue Curial - 75019 PARIS			2 829 561,00	
Solde au 31-12-2009				92 709 715,66
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS				
Solde au 31-12-2008				77 823,76
Comptabilisations de l'exercice				
Solde au 31-12-2009				77 823,76
AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS				
Solde au 31-12-2008				-36 910,24
Compte à compte				
Dotations de l'exercice				-22 736,41
Solde des agencements, aménagements et installations au 31-12-2009				-59 646,65
Solde net au 31-12-2009				18 177,11
IMMOBILISATIONS EN COURS DE L'EXERCICE				
Solde au 31-12-2008				2 829 561,00
Acquisitions de l'exercice				
Immobilisations achevées au cours de l'exercice				-2 829 561,00
80-82 rue Curial - 75019 PARIS			-2 829 561,00	
Solde au 31-12-2009				Néant

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2008	Dotation 2009	Montant des amortissements au 31-12-2009
Agencements, aménagements et installations	5 ans	36 910,24	22 736,41	59 646,65

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2008	Augmentation des charges à étaler 2009	Dotation 2009	Montant des charges à étaler au 31-12-2009
Total				Néant

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2008	Dotation 2009	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2009
Pour grosses réparations	133 252,00	126 452,75	2 755,52	256 949,23
Pour créances douteuses	99 159,62	66 932,37	12 261,82	153 830,17
Total	232 411,62	193 385,12	15 017,34	410 779,40

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Écart d'évaluation	
Total au 31-12-2009	Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

Résultat 2008	2 861 674,74
Report à nouveau 2008	385 432,44
Total distribuable	3 247 107,18
Distribution 2008	2 930 550,00
Report à nouveau après affectation du résultat	316 557,18
Total réparti	3 247 107,18

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	55 662,61
Locataires	447,93
Créditeurs divers	58 429,97
Total	114 540,51
Produits à recevoir	
Locataires et comptes rattachés	2 985,10
Débiteurs divers	911 430,01
Valeurs mobilières de placements	557,22
Total	914 972,33

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	53 436,33
Locataires douteux	196 089,36
Locataires : factures à établir	2 985,10
Total	252 510,79

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

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

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 2 270 937,53 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE Roquépine Placements dont votre société est membre.

Le montant des intérêts courus non échus au 31 décembre 2009 s'élève à 557,22 euros.

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	467 723,23
Entretien et réparations	24 679,38
Frais de contentieux	21 792,89
Primes d'assurance	960,17
État des lieux	587,24
Honoraires rédaction baux	555,46
Taxes diverses	95 913,52
Total	612 211,89

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	18 234,56
Autres charges immobilières	20 366,96
Total	38 601,52

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	18 234,56
Total	18 234,56

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	1,01
Total	1,01

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité d'assurance	2 873,75
Indemnité de procédure	801,00
Indemnité de retard de livraison	46 890,02
Indemnité due aux problèmes techniques	28 000,00
Divers produits exceptionnels	3 395,97
Total	81 960,74

■ FONDS DE REMBOURSEMENTS

Solde disponible au 31-12-2009	Néant
--------------------------------	-------

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	128 604,44
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
HABITATION						
01220	DIVONNE LES BAINS	LE PONT DES ILES - PARC DES LONGS PRÈS	10-06-05	1 289	20	4 751 544,00
06210	MANDELIEU-LA NAPOULE	ZAC DU DOMAINE DE BELLEVUE	19-06-06	1 002	18	5 366 700,00
06700	SAINT-LAURENT DU VAR	AVENUE PIGNATIÈRES ET DU 11 NOVEMBRE	01-08-06	622	8	2 807 250,00
06270	VILLENEUVE-LOUBET	LE DOMAINE DU PARC - AVENUE DE VAUGRENIER	06-12-05	931		3 764 258,24
13004	MARSEILLE	87-89 BOULEVARD LOUIS BOTINELLY	03-09-04	743	13	2 076 595,00
34990	JUVIGNAC	DOMAINE DE FONT DESPIERRE	30-06-06	1 308	15	3 690 234,00
59000	LA MADELEINE	2 RUE LAMARTINE	07-10-04	747	16	1 765 000,00
59200	TOURCOING	55 AVENUE GUSTAVE DRON	19-11-04	1 908	23	4 210 825,00
66000	PERPIGNAN	LE CLOS DE NIVALIS	03-06-05	2 055		5 081 565,00
69330	MEYZIEU	LES ALLÉES GRAND PARC	21-07-05	1 051	24	2 690 000,00
77600	BUSSY SAINT-GEORGES	ZAC DU CENTRE VILLE	20-07-05	1 239	24	3 788 870,00
78210	SAINT-CYR L'ÉCOLE	SQUARE ANATOLE FRANCE	15-10-04	1 558	25	5 297 880,00
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	14 RUE SOLFÉRINO	08-10-04	798	18	3 750 079,43
92350	LE PLESSIS ROBINSON	RUE ARISTIDE BRIAND	04-08-06	423	9	1 917 771,00
92210	SAINT-CLOUD	72 À 76 QUAI MARCEL DASSAULT	28-04-06	676	13	3 584 897,00
94000	LE PLESSIS TRÉVISE	119-121 AVENUE MAURICE BERTEAUX	07-12-04	2 577	68	8 156 205,00
94230	CACHAN	ZAC DESMOULINS - 54-64 AVENUE DUMOTEL	16-06-05	2 528	53	7 821 405,00
94130	NOGENT-SUR-MARNE	59-63 RUE DE PLAISANCE	29-06-06	646	8	2 820 000,00
95160	MONTMORENCY	9 RUE DES HARAS	21-07-04	1 334	24	4 237 000,00
95160	MONTMORENCY	24 RUE DES CARRIÈRES	14-04-05	1 496	33	4 450 085,00
95290	L'ISLE ADAM	LE DOMAINE DE BALZAC	29-03-05	1 187	2	3 333 694,24
75019	PARIS	80-82 RUE CURIAL	21-07-06	579	5	2 829 561,00
TOTAL HABITATION				26 697	419	88 191 418,91
BUREAUX						
94000	CRÉTEIL	RUE EUGÈNE DUPUIS - IMMEUBLE NANO	27-10-06	487	31	1 166 662,00
94000	CRÉTEIL	RUE EUGÈNE DUPUIS - IMMEUBLE EXA	01-07-07	1 044	71	2 338 000,00
TOTAL BUREAUX				1 531	102	3 504 662,00
COMMERCES						
35400	SAINT-MALO	34 RUE GRASSINET	12-12-08	673	16	856 634,75
75011	PARIS	10-12-14 RUE RICHARD LENOIR	24-03-09	23		157 000,00
TOTAL COMMERCES				696	16	1 013 634,75
TOTAL GÉNÉRAL				28 923	537	92 709 715,66

* Loyers facturés en 2009.

Agencements moins amortissements (II)	Valeur comptable 2009 (I + II)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers*	Valeurs d'expertise 2009	Valeurs d'expertise 2008
	4 751 544,00	4 751 544,00	DIVERS LOCATAIRES	211 220,97	3 950 000,00	4 000 000,00
1 255,86	5 367 955,86	5 370 426,66	DIVERS LOCATAIRES	163 042,12	4 600 000,00	4 650 000,00
	2 807 250,00	2 807 250,00	DIVERS LOCATAIRES	85 398,31	2 300 000,00	2 400 000,00
	3 764 258,24	3 764 258,24	DIVERS LOCATAIRES	141 705,72	3 450 000,00	3 600 000,00
	2 076 595,00	2 076 595,00	DIVERS LOCATAIRES	98 414,77	2 140 000,00	2 200 000,00
11 823,70	3 702 057,70	3 709 846,88	DIVERS LOCATAIRES	142 971,74	3 000 000,00	3 150 000,00
	1 765 000,00	1 765 000,00	DIVERS LOCATAIRES	67 954,36	1 700 000,00	1 750 000,00
	4 210 825,00	4 214 831,02	DIVERS LOCATAIRES	132 537,91	3 600 000,00	3 850 000,00
	5 081 565,00	5 081 565,00	DIVERS LOCATAIRES	213 770,14	4 000 000,00	4 100 000,00
	2 690 000,00	2 690 000,00	DIVERS LOCATAIRES	115 220,78	2 450 000,00	2 550 000,00
	3 788 870,00	3 788 870,00	DIVERS LOCATAIRES	202 262,32	3 600 000,00	3 750 000,00
	5 297 880,00	5 297 880,00	DIVERS LOCATAIRES	261 701,10	5 100 000,00	5 300 000,00
	3 750 079,43	3 755 067,76	DIVERS LOCATAIRES	183 218,40	4 200 000,00	4 150 000,00
5 097,55	1 922 868,55	1 926 097,77	DIVERS LOCATAIRES	82 322,85	1 730 000,00	1 800 000,00
	3 584 897,00	3 584 897,00	DIVERS LOCATAIRES	155 547,37	3 700 000,00	3 600 000,00
	8 156 205,00	8 156 205,00	DIVERS LOCATAIRES	383 540,83	7 750 000,00	8 300 000,00
	7 821 405,00	7 821 405,00	DIVERS LOCATAIRES	450 274,57	8 600 000,00	9 000 000,00
	2 820 000,00	2 820 000,00	DIVERS LOCATAIRES	105 229,66	2 550 000,00	2 700 000,00
	4 237 000,00	4 237 252,86	DIVERS LOCATAIRES	244 446,81	4 800 000,00	4 800 000,00
	4 450 085,00	4 450 085,00	DIVERS LOCATAIRES	225 663,96	4 600 000,00	4 600 000,00
	3 333 694,24	3 333 694,24	DIVERS LOCATAIRES	178 360,85	3 150 000,00	3 250 000,00
	2 829 561,00	2 829 561,00	DIVERS LOCATAIRES	115 863,48	2 850 000,00	3 000 000,00
18 177,11	88 209 596,02	88 232 332,43		3 960 669,02	83 820 000,00	86 500 000,00

	1 166 662,00	1 166 662,00	DIVERS LOCATAIRES	94 277,80	3 006 000,00	3 340 000,00
	2 338 000,00	2 338 000,00	DIVERS LOCATAIRES	91 367,34		
	3 504 662,00	3 504 662,00		185 645,14	3 006 000,00	3 340 000,00

	856 634,75	856 634,75	LAPEYRE	60 444,50	837 500,00	837 500,00
	157 000,00		CRÉDIT AGRICOLE	8 333,02	140 000,00	
	1 013 634,75	856 634,75		68 777,52	977 500,00	837 500,00

18 177,11	92 727 892,77	92 593 629,18		4 215 091,68	87 803 500,00	90 677 500,00
------------------	----------------------	----------------------	--	---------------------	----------------------	----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2008. 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 23 avril 2010

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, UFG REM, votre société est devenue membre, en date du 4 février 2004, du GIE Roquépine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

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

Convention conclue avec la société de gestion UFG REM

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2009 s'élève à 505 672,22 euros TTC.

2) Un montant de 2,51 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2009.

Convention conclue avec la société UFG Courtage

En application du point n°5 de l'article 18 des statuts, la SCPI verse directement à la société UFG Courtage un montant de 6,75 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la recherche des capitaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2009.

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

Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2010

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



B80112

UFG REM
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 53 62 40 81
399 922 699 RCS PARIS - www.ufg-lfp.com

