

# MULTIHABITATION 2



RAPPORT  
ANNUEL  
2009



# MULTIHABITATION 2

SCPI "Robien" à capital fixe

## ■ 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	18 janvier 2005
N° du registre du commerce et des sociétés	480 367 275 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	18 janvier 2018
Capital plafond statutaire	120 000 000 €
Visa AMF	SCPI n°05-04 en date du 1 <sup>er</sup> février 2005

## SOCIÉTÉ 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
Daniel DALLEST, Président	À l'assemblée générale de 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire	
Robert BAYLOCO	
Paul CHENEL	
Bertrand de GELOES	
Patrick KONTZ	
Robert LOGEAIS	
Thierry ROCQ	
Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Didier LOUIS	

## EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise - 4, quai de Bercy - 94220 Charenton-le-Pont  
 Fin de mandat : à l'assemblée générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## 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 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

# 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 2, résultant des expertises réalisées, s'est établie à 82 972 000,00 euros, enregistrant un repli mesuré de 2,72 % par rapport à l'exercice précédent.

Le dividende distribué au titre de l'exercice a été conforme aux prévisions puisqu'il s'est élevé à 34,08 euros par part.

Avec les dernières livraisons intervenues en fin d'année à Chelles, le patrimoine de la SCPI est désormais entièrement livré. Aussi, les prévisions effectuées pour 2010 permettent-elles d'envisager un résultat en hausse et un dividende estimé à 40,08 euros par part.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Capital social	85 862 500 €
Capital plafond statutaire	120 000 000 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	103 035 000 €
Nombre d'associés	1 724
Valeur de réalisation	1 211,17 €
Prix acquéreur	N.D.
Prix net vendeur (prix d'exécution)	N.D.
Valeur ISF pour 2010*	1 211,17 €
Distribution 2009	34,08 €
Distribution prévisionnelle 2010	Autour de 40,08 €

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

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2009	2008
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	3 426 430,15	2 515 235,00
dont loyers	2 955 654,22	1 205 523,02
Total des charges	1 457 241,80	891 105,11
Résultat	1 969 188,35	1 624 129,89
Dividende	2 340 955,20	2 340 955,20

### État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	85 862 500,00	85 862 500,00
Total des capitaux propres	91 854 220,86	92 225 987,71
Immobilisations locatives	91 764 080,19	91 779 137,83

	Global 2009	Par part 2009
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	1 969 188,35	28,67*
Dividende	2 340 955,20	34,08*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	82 972 000,00	1 207,92
Valeur comptable	91 854 220,86	1 337,23
Valeur de réalisation	83 195 308,30	1 211,17
Valeur de reconstitution	98 997 870,01	1 441,23

\* 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	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	160	0,23 %

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 2. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, pourraient néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse le prix qui s'établirait, inférieur à la valeur de réalisation publiée, aurait à prendre en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI est intégralement constitué.

### B. Gestion du patrimoine

#### 1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2009	2008
Taux d'occupation annuel financier	83,84 %	82,91 %
Taux d'occupation physique	86,84 %	88,10 %

#### 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				
		Nombre	Loués	Réservés	À louer	Congés
ASNIÈRES (92)	JANVIER 2007	25	21	0	4	1
BUSSY (77)	MAI 2007	18	15	1	2	4
L'ISLE ADAM (95)	JUILLET 2007	8	7	0	1	0
DIVONNE (01)	NOVEMBRE 2007	12	12	0	0	0
JUVIGNAC (34)	FÉVRIER 2008	15	15	0	0	1
PERPIGNAN (66)	JUIN 2008	21	20	1	0	3
CACHAN(94)	AVRIL 2008	10	9	1	0	0
POISSY (78)	AVRIL 2008	19	18	0	1	3
VILLIERS (94)	JUIN 2008	10	10	0	0	0
VILLEJUIF (94)	JUIN 2008	16	15	0	1	0
ARGENTEUIL (95)	JUILLET 2008	21	18	0	3	1
QUIMPER (29)	JUILLET 2008	20	19	0	1	0
SURESNES (92)	OCTOBRE 2008	14	14	0	0	1
TOULOUSE (31)	FÉVRIER 2009	36	36	0	0	0
WISSOUS (91)	FÉVRIER 2009	21	21	0	0	2
SANNOIS (95)	AVRIL 2009	44	44	0	0	0
TOULOUSE (31)	AVRIL 2009	28	26	0	2	0
SAINT-DENIS (93)	MARS ET JUILLET 2009	27	26	0	1	1
ASNIÈRES	AOÛT 2009	23	13	4	6	0
CHELLES (77)	NOVEMBRE 2009	27	3	4	20	0
CRÉTEIL (94) BUREAUX	OCTOBRE 2006	8	8	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>423</b>	<b>370</b>	<b>11</b>	<b>42</b>	<b>17</b>

## 2. Évolution des produits locatifs quittancés

	2009	2008
Loyers facturés	2 955 654,22 €	1 205 523,02 €
Loyers encaissés	2 892 892,63 €	1 149 167,89 €
Perte locative liée à la vacance*	569 417,00 €	438 276,46 €

\* La perte locative est calculée dès la livraison des immeubles.

Immeubles livrés	Surface (m²) hors parkings	Nombre de baux	Incidence en loyer (par mois)
Locations ou relocations	2 654	40	34 986 €
Locaux disponibles en fin d'année	2 833	53	38 509 €
Congés connus en fin d'année	937	17	12 422 €

## 3. Contentieux

En fin d'année, la SCPI comptait onze contentieux locatifs. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève en 2009 à 42 059,14 euros contre 38 373,32 euros pour l'exercice précédent. Le montant des reprises de provisions devenues sans objet ressort à 12 803,30 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	38 387,23
Provisions pour travaux	133 167,63

## Nature des travaux réalisés en 2009 :

## Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC
94000 CRÉTEIL Tec Parc Exa	Métrage	1 850,30 €
94000 CRÉTEIL Tec Parc Exa	Audit technique	1 991,34 €
94000 CRÉTEIL Tec Parc Nano	Audit technique	1 991,34 €
29000 QUIMPER Le Grand Séminaire	Poses compteurs d'eau	1 979,80 €
92600 ASNIÈRES Le Cours des Impressionnistes	Travaux peinture	4 446,36 €
77500 CHELLES Rue de la Paix	Diagnostic de performance énergétique	1 453,14 €
95000 L'ISLE ADAM Le Domaine du Chemin Vert	Entretien espace vert	4 774,80 €
95110 SANNOIS Le Cèdre bleu	Entretien espace vert	4 138,16 €

## 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 82 972 000 euros hors droits contre 85 290 000 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 97 051 739 euros soit une augmentation de 5,73 % 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).

	Bureaux*	Habitation	Nombre parkings	Total m <sup>2</sup> hors pkgs	Total en %
Région parisienne	1 461	17 582	410	19 043	69,31 %
Province		8 431	136	8 431	30,69 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 461</b>	<b>26 013</b>	<b>546</b>	<b>27 474</b>	
<b>Total %</b>	<b>5,32 %</b>	<b>94,68 %</b>			<b>100,00 %</b>

\* Q.P. 33,3 %.

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

	Bureaux*	Habitation (annexes incluses)	Total en €	Total en %
Région parisienne	2 997 000,00	58 375 000,00	61 372 000,00	73,97 %
Province		21 600 000,00	21 600 000,00	26,03 %
<b>Total (€)</b>	<b>2 997 000,00</b>	<b>79 975 000,00</b>	<b>82 972 000,00</b>	
<b>Total %</b>	<b>3,61 %</b>	<b>96,39 %</b>		<b>100,00 %</b>

\* Q.P. 33,3 %.

## 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 2, 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	91 764 080,19
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	90 140,67
<b>Valeur comptable</b>	<b>91 854 220,86</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>1 337,23</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	82 972 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	223 308,30
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>83 195 308,30</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>1 211,17</b>
Valeur de réalisation	83 195 308,30
Frais d'acquisition des immeubles	5 144 264,00
Commission de souscription	10 658 297,71
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>98 997 870,01</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>1 441,23</b>

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

# T

## TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### 1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2005	85 862 500,00	103 035 000,00	68 690	1 720	10 047 932,00	1 500,00
2006	85 862 500,00	-	68 690	1 720	-	1 500,00
2007	85 862 500,00	-	68 690	1 724	-	863,00*
2008	85 862 500,00	-	68 690	1 724	-	995,13**
2009	85 862 500,00	-	68 690	1 724	-	N.D.

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

\* Prix résultant de la confrontation annuelle du 26 septembre 2007, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 782,68 euros.

\*\* Prix résultant de la confrontation annuelle du 25 juin 2008, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 902,50 euros.

### 2. Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	1 500,00	1 500,00	1 500,00	863,00	995,13
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	19,20	19,20	19,20	34,08	34,08
Rendement de la part <sup>(1)(2)</sup>	1,28 %*	1,28 %	1,28 %	3,95 %	3,42 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	0,08	10,76	20,35	9,91	4,50

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

\* L'exercice 2005 ayant commencé le 6 janvier 2005 (date de la création de la SCPI), les associés dont les parts ont eu jouissance dès le 1<sup>er</sup> février 2005 ont perçu 17,60 euros.

### 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2006	-	-	-	-	-
2007	40	0,06 %	1,5 mois	-	50,00
2008	10	N.S.	1,5 mois	-	56,63
2009	0	N.S.	N.S.	-	184,89

### 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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes					4,04	11,14	17,55	50,70	43,03	96,46
Produits financiers avant prélèvement libératoire	24,11	100,00	35,07	100,00	32,26	88,86	16,73	48,32	1,54	3,45
Produits divers							0,34	0,98	0,04	0,09
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>24,11</b>	<b>100,00</b>	<b>35,07</b>	<b>100,00</b>	<b>36,30</b>	<b>100,00</b>	<b>34,62</b>	<b>100,00</b>	<b>44,61</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	2,71	11,24	4,19	11,96	4,34	11,96	4,07	11,76	5,27	11,81
Autres frais de gestion*	2,12	8,79	0,93	2,65	1,83	5,05	0,83	2,39	1,00	2,24
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,08	0,21	0,32	0,92	0,56	1,25
Charges immobilières non récupérées					1,07	2,95	4,57	13,22	7,30	16,36
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,83</b>	<b>20,03</b>	<b>5,12</b>	<b>14,61</b>	<b>7,33</b>	<b>20,18</b>	<b>9,79</b>	<b>28,29</b>	<b>14,13</b>	<b>31,66</b>
Amortissements nets :	0,00	0,01								
- patrimoine									0,10	0,22
- autres										
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations					0,07	0,19	0,53	1,52	1,28	2,87
- dotation nette aux autres provisions <sup>(1)</sup>					0,12	0,33	0,65	1,88	0,43	0,95
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,19</b>	<b>0,52</b>	<b>1,18</b>	<b>3,40</b>	<b>1,81</b>	<b>4,04</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,83</b>	<b>20,04</b>	<b>5,12</b>	<b>14,61</b>	<b>7,51</b>	<b>20,70</b>	<b>10,97</b>	<b>31,70</b>	<b>15,94</b>	<b>35,70</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>19,28</b>	<b>79,96</b>	<b>29,95</b>	<b>85,39</b>	<b>28,79</b>	<b>79,30</b>	<b>23,64</b>	<b>68,30</b>	<b>28,67</b>	<b>64,30</b>
Variation du report à nouveau	0,08	0,33	10,75	30,65	9,59	26,42	(10,44)	(30,15)	(5,41)	(12,16)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,20	79,64	19,20	54,75	19,20	52,89	34,08	98,45	34,08	76,40
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,02	58,16	14,02	39,98	13,83	38,09	24,01	69,36	29,84	66,90

\* 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.

(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	103 035 000,00		103 035 000,00
Cessions d'immeubles			
Divers			
Prélèvements sur primes d'émission : commissions de souscriptions	-10 047 932,00		-10 047 932,00
Achats d'immeubles	-91 765 822,36	8 399,91	-91 757 422,45
Frais d'acquisition des immobilisations	-1 442 378,59		-1 442 378,59
Divers			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-221 132,95</b>	<b>8 399,91</b>	<b>-212 733,04</b>

## 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 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 2009 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	2 902 110
Autres charges déductibles	1 119 879
Revenu net	1 782 231
Soit par part pleine jouissance	25,95

### REVENU FINANCIER

Revenu	968 529
Soit par part pleine jouissance	14,10
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	9,86

\* En application de la loi sur le financement du Revenu de Solidarité Active (R.S.A.), les produits financiers mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> 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.*	1 969 188
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 969 188

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	1 969 188
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 969 188

\* 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	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			1 185,27				47,86	1 233,13
Fournisseurs d'immobilisations			267 722,00			28 108,83	675 406,30	971 237,13*
<b>TOTAL à payer</b>			<b>268 907,27</b>			<b>28 108,83</b>	<b>675 454,16</b>	<b>972 470,26</b>
Factures non parvenues		1 130,22			11 580,65		103 090,61	115 801,48
<b>TOTAL</b>		<b>1 130,22</b>	<b>268 907,27</b>		<b>11 580,65</b>	<b>28 108,83</b>	<b>778 544,77</b>	<b>1 088 271,74</b>

\* 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 afin d'examiner l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, la constitution 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 informations et 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 est demeuré inchangé, s'élevant à 85 862 500 euros.

Au cours de l'année, aucune part n'a été échangée.

## 2. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Avec la livraison de l'immeuble de Chelles comptant 27 lots, effectuée au cours du dernier trimestre, le patrimoine immobilier de la SCPI est désormais entièrement livré.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises dont nous avons pris connaissance, s'établit à 82 972 000 euros.

## 3. GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

À la date du 31 décembre 2009, sur les 423 lots composant le patrimoine de la SCPI, 370 lots étaient loués et 11 d'ores et déjà réservés. Les 42 lots restant à commercialiser correspondaient principalement aux derniers lots livrés au cours des troisième et quatrième trimestres. À cet égard, votre conseil restera très attentif à l'évolution de la commercialisation et à la situation locative des immeubles composant le patrimoine.

Le taux d'occupation du patrimoine s'est établi pour l'année à 86,84 %.

La crise économique et conjoncturelle actuelle conduit à un taux élevé de demandeurs d'emploi, ce qui a contribué à l'augmentation des dossiers contentieux.

Votre conseil de surveillance restera également très vigilant quant au suivi de ces dossiers.

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 1<sup>er</sup> mars 2010, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Compte tenu des mises en location des lots livrés au cours de l'année, les loyers ont progressé et s'élevèrent à 2 955 654,22 euros contre 1 205 523,02 euros en 2008.

Le résultat financier a subi une forte diminution en raison, d'une part, de la baisse du taux moyen de rémunération de la trésorerie et, d'autre part, des décaissements réalisés au fur et à mesure des livraisons.

Le résultat de l'exercice qui ressort à 1 969 188,35 euros a permis, compte tenu du report à nouveau, de mettre en distribution un dividende de 34,08 euros par part.

## 5. PERSPECTIVES 2010

Les prévisions effectuées permettent d'envisager pour 2010 une distribution qui devrait se situer autour de 40,08 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.

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 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 2,  
Daniel DALLEST.

# 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 1 969 188,35 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 1 969 188,35 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 681 298,30 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 650 486,65 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 2 340 955,20 euros ;  
(correspondant au montant de l'acompte déjà versé)
- au report à nouveau une somme de 309 531,45 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 : 91 854 220,86 euros ;
- valeur de réalisation : 83 195 308,30 euros ;
- valeur de reconstitution : 98 997 870,01 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.

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	91 757 422,45	82 972 000,00	50 449 532,25	47 040 000,00
Agencements, aménagements et installations	6 657,74		13 315,47	
Immobilisations en cours			41 316 290,11	38 250 000,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 133 167,63		- 44 498,00	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>91 630 912,56</b>	<b>82 972 000,00</b>	<b>91 734 639,83</b>	<b>85 290 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	36 822,95	36 822,95	21 009,25	21 009,25
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	162 924,81	162 924,81	95 156,43	95 156,43
Autres créances	399 540,86	399 540,86	273 965,18	273 965,18
Provision pour dépréciation des créances	- 71 995,26	- 71 995,26	- 42 739,42	- 42 739,42
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 434 518,46	2 434 518,46	12 171 515,16	12 171 515,16
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 371 985,21	- 371 985,21	- 228 012,47	- 228 012,47
Dettes d'exploitation	- 152 399,03	- 152 399,03	- 110 154,03	- 110 154,03
Dettes diverses	- 2 216 283,01	- 2 216 283,01	- 11 689 392,22	- 11 689 392,22
<b>TOTAL II</b>	<b>221 144,57</b>	<b>221 144,57</b>	<b>491 347,88</b>	<b>491 347,88</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	2 163,73	2 163,73		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>2 163,73</b>	<b>2 163,73</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>91 854 220,86</b>		<b>92 225 987,71</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>83 195 308,30</b>		<b>85 781 347,88</b>

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

## ■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2009 AU 31-12-2009 <sup>[1]</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>85 862 500,00</b>			<b>85 862 500,00</b>
Capital souscrit	85 862 500,00			85 862 500,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>5 682 189,41</b>			<b>5 682 189,41</b>
Prime d'émission	17 172 500,00			17 172 500,00
Prélèvement sur prime d'émission	-11 490 310,59			-11 490 310,59
<b>Écart sur remboursement de parts</b>				
<b>Prime de fusion</b>				
<b>Écart de réévaluation</b>				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 398 123,61</b>	<b>-716 825,31</b>		<b>681 298,30</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-716 825,31</b>	<b>716 825,31</b>	<b>-371 766,85</b>	<b>-371 766,85</b>
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	1 624 129,89	-1 624 129,89	1 969 188,35	1 969 188,35
Acompte sur distribution	-2 340 955,20	2 340 955,20	-2 340 955,20	-2 340 955,20
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>92 225 987,71</b>	<b>0,00</b>	<b>-371 766,85</b>	<b>91 854 220,86</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

<b>CHARGES</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	287 574,24	112 619,66
Autres charges	61 427,45	24 521,21
	<b>349 001,69</b>	<b>137 140,87</b>
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	122 849,12	82 012,39
Travaux d'entretien	38 387,23	21 945,10
Grosses réparations		
Autres charges	378 953,76	232 233,11
	<b>540 190,11</b>	<b>336 190,60</b>
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>889 191,80</b>	<b>473 331,47</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>361 980,54</b>	<b>279 743,05</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>68 681,11</b>	<b>56 833,49</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>	<b>6 657,73</b>	<b>6 657,73</b>
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	42 059,14	38 373,32
Provision pour grosses réparations	88 669,63	36 166,00
Autres provisions		
	<b>130 728,77</b>	<b>74 539,32</b>
<b>Commission de souscription</b>		
<b>Autres charges</b>		
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>568 048,15</b>	<b>417 773,59</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>1,85</b>	<b>0,05</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 457 241,80</b>	<b>891 105,11</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>1 969 188,35</b>	<b>1 624 129,89</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 426 430,15</b>	<b>2 515 235,00</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	2 955 654,22	1 205 523,02
Charges refacturées	349 001,69	137 140,87
Produits annexes		
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>3 304 655,91</b>	<b>1 342 663,89</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses		
Grosses réparations	12 803,30	280,41
Autres reprises de provisions		
	<b>12 803,30</b>	<b>280,41</b>
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>		
<b>Autres produits</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription		
Autres prélèvements		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>12 803,30</b>	<b>280,41</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>106 061,44</b>	<b>1 148 899,49</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>2 909,50</b>	<b>23 391,21</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 426 430,15</b>	<b>2 515 235,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 426 430,15</b>	<b>2 515 235,00</b>

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	2 340 955,20	2 340 955,20
Acquisitions d'immobilisations	-8 399,91	-2 945,50
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion		-7 945,58
Dépôts de garantie remboursés		
Dépôts et cautionnements versés	15 813,70	14 031,93
Variation des provisions	-117 925,47	-74 258,91
<b>Total des emplois</b>	<b>2 230 443,52</b>	<b>2 269 837,14</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-110 624,70</b>	<b>-492 586,19</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>2 119 818,82</b>	<b>1 777 250,95</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	1 969 188,35	1 624 129,89
Capitaux propres		
Cessions d'immobilisations		
Remboursements de prêts		
Dépôt de garantie	143 972,74	146 463,33
Augmentation des emprunts		
Dépôts et cautionnements restitués		
Variation des amortissements	6 657,73	6 657,73
<b>Total des ressources</b>	<b>2 119 818,82</b>	<b>1 777 250,95</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>-110 624,70</b>	<b>-492 586,19</b>
Variation des dettes	-9 430 864,21	-24 836 007,79
Variation des créances	-195 507,79	622 916,03
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>12 171 515,16</b>	<b>36 877 193,11</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>2 434 518,46</b>	<b>12 171 515,16</b>

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<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

### 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<sup>er</sup> mai 2007, la gestion immobilière a été confiée à ICADE. 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.

### 3. Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société 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 82 972 000,00 euros.

### 4. 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.

### 5. 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 133 167,63 euros.

### 6. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles 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
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	88 269 911,19	79 975 000,00	46 968 678,72	43 710 000,00
Bureaux	3 494 169,00	2 997 000,00	3 494 169,00	3 330 000,00
<b>Total</b>	<b>91 764 080,19</b>	<b>82 972 000,00</b>	<b>50 462 847,72</b>	<b>47 040 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations			41 316 290,11	38 250 000,00
Bureaux				
<b>Total</b>			<b>41 316 290,11</b>	<b>38 250 000,00</b>
<b>Total général</b>	<b>91 764 080,19</b>	<b>82 972 000,00</b>	<b>91 779 137,83</b>	<b>85 290 000,00</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>50 449 532,25</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>41 307 890,20</b>
Rue Montesquieu - Résidence "Les QUAIS des MINIMES" - 31000 TOULOUSE	7 386 068,83
Rue Robert - Résidence "Le FIRENZE" - 91320 WISSOUS	3 111 099,50
Rue Robert - Résidence "Le PALAZZO" - 91320 WISSOUS	697 920,87
Rue Alsace Lorraine - Résidence "Atria Garonne" - 31200 TOULOUSE	4 150 000,00
Boulevard Charles de Gaulle - Résidence "Le Cèdre Bleu" - 95110 SANNOIS	7 721 088,00
Rue Counil - 77500 CHELLES	6 356 055,00
Rue Curie - 92600 ASNIÈRES	7 130 955,00
Rue Dohis - Résidence "Les Terrasses du Canal" - 93000 SAINT-DENIS	4 754 703,00
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>Néant</b>
<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>91 757 422,45</b>

#### AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>19 973,20</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	<b>Néant</b>
<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>19 973,20</b>

#### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>-6 657,73</b>
Dotations de l'exercice	-6 657,73
<b>Solde des agencements, aménagements et installations au 31-12-2009</b>	<b>-13 315,46</b>

<b>Solde net au 31-12-2009</b>	<b>6 657,74</b>
--------------------------------	-----------------

#### IMMOBILISATIONS EN COURS DE L'EXERCICE

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>41 316 290,11</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>Néant</b>
<b>Immobilisations achevées au cours de l'exercice</b>	<b>-41 316 290,11</b>
Rue Montesquieu - Résidence "Les Quais des Minimes" - 31000 TOULOUSE	-7 394 215,00
Rue Robert - Résidence "Le Firenze" - 91320 WISSOUS	-3 111 099,50
Rue Robert - Résidence "Le Palazzo" - 91320 WISSOUS	-698 174,61
Rue Alsace Lorraine - Résidence "Atria Garonne" - 31200 TOULOUSE	-4 150 000,00
Boulevard Charles de Gaulle - Résidence "Le Cèdre Bleu" - 95110 SANNOIS	-7 721 088,00
Rue Counil - 77500 CHELLES	-6 356 055,00
Rue Curie - 92600 ASNIÈRES	-7 130 955,00
Rue Dohis - Résidence "Les Terrasses du Canal" - 93000 SAINT-DENIS	-4 754 703,00
<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>Néant</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 01-01-2009	Dotation 2009	Montant des amortissements au 31-12-2009
Agencements, aménagements et installations	5 ans	6 657,73	6 657,73	13 315,46

## ■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 01-01-2009	Augmentation des charges à étaler 2009	Dotation 2009	Montant des charges à étaler au 31-12-2009
<b>Total</b>				Néant

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 01-01-2009	Dotation 2009	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2009
Pour grosses réparations	44 498,00	88 669,63		133 167,63
Pour créances douteuses	42 739,42	42 059,14	12 803,30	71 995,26
<b>Total</b>	<b>87 237,42</b>	<b>130 728,77</b>	<b>12 803,30</b>	<b>205 162,89</b>

## ■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>Total au 31-12-2009</b>	<b>Néant</b>
----------------------------	--------------

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

Résultat 2008	1 624 129,89
Report à nouveau 2008	1 398 123,61
<b>Total distribuable</b>	<b>3 022 253,50</b>
Distribution 2008	2 340 955,20
Report à nouveau après affectation du résultat	681 298,30
<b>Total réparti</b>	<b>3 022 253,50</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	115 801,48
Locataires avoirs à établir	374,71
Créditeurs divers	61 584,25
<b>Total</b>	<b>177 760,44</b>
Produits à recevoir	
Locataires : factures à établir	3 636,10
Débiteurs divers	64 560,95
Valeurs mobilières de placements	1 206,29
<b>Total</b>	<b>69 403,34</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	43 284,39
Locataires douteux	116 004,32
Locataires : factures à établir	3 636,10
<b>Total</b>	<b>162 924,81</b>

## ■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 2 433 312,17 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 1 206,29 euros.

## ■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Honoraires de commercialisations	2 111,18
Charges immobilières	52,55
<b>Total</b>	<b>2 163,73</b>

## ■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

<b>Total</b>	<b>Néant</b>
--------------	--------------

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	279 956,44
États des lieux	210,46
Grosse réparations	633,13
Entretien et assurance	8 575,11
Frais de contentieux	2 115,85
Taxes bureaux	2 394,87
Taxes foncières	16 827,42
Taxes ordures ménagères	37 734,62
Honoraires rédactions des baux	553,79
<b>Total</b>	<b>349 001,69</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	-14 287,79
Autres charges immobilières	13 787,76
<b>Total</b>	<b>-500,03</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	-14 287,79
Produits de l'activité immobilière	-71,92
Produits exceptionnels	922,93
<b>Total</b>	<b>-13 436,78</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	1,85
<b>Total</b>	<b>1,85</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	0,84
Remboursement sinistre	480,00
Régularisation du prorata de TVA	922,93
Indemnité de procédures	1 505,73
<b>Total</b>	<b>2 909,50</b>

## ■ FONDS DE REMBOURSEMENT

<b>Solde disponible au 31-12-2009</b>	<b>Néant</b>
---------------------------------------	--------------

## ■ CAUTIONS

Cautions bancaires reçues des locataires	29 312,88
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 <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeurs d'acquisition ou d'apport (I)
<b>HABITATION</b>						
77500	CHELLES	RUE COUNIL-RUE DE LA PAIX	27-06-07	1 978	46	6 356 055,00
77600	BUSSY SAINT GEORGES	ZAC DU CENTRE VILLE ILOT U2 - LES JARDINS CÉLESTE	03-05-07	909	24	2 906 215,60
78300	POISSY	21-29 RUE JEAN BOUIN	03-08-06	1 126	19	3 700 000,00
91320	WISSOUS	RUE GILBERT ROBERT "LE FIRENZE"	29-06-07	1 093	17	3 111 099,50
91320	WISSOUS	RUE GILBERT ROBERT "LE PALAZZO"	29-06-07		4	697 920,87
92150	SURENES	RUE CARNOT - ALLÉE CHEVROLET	28-06-07	1 029	14	5 294 216,45
92600	ASNIERES	LE COURS DES IMPRESSIONNISTES	15-01-07	1 486	32	5 431 597,00
92600	ASNIERES	RUE CURIE - AVENUE DES GRÉSILLONS	25-06-07	1 828	24	7 130 955,00
93000	SAINT-DENIS	RUE DOHIS - RUE BAUDET	14-06-07	1 426	27	4 754 703,00
94000	CACHAN	RUE CAMILLE DESMOULINS	07-06-07	739	10	2 794 790,00
94350	VILLIERS SUR MARNE	RUE DU GÉNÉRAL GALLIENI	31-10-06	811	14	2 590 460,00
94800	VILLEJUIF	RUE HENRI BARBUSSE	14-12-06	775	16	2 932 056,00
95100	ARGENTEUIL	AV. DU MARÉCHAL FOCH - LES JARDINS D'ASTRALABE	28-06-07	1 174	20	4 254 703,00
95110	SANNOIS	BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	28-06-07	2 151	41	7 721 088,00
95290	L'ISLE ADAM	LE DOMAINE DU CHEMIN VERT	28-06-07	1 057		3 295 133,26
01220	DIVONNE LES BAINS	LES CASCADES ZAC DES LONGS PRÉS	15-11-07	1 301	12	4 930 780,00
29000	QUIMPER	ALEZ AN EOSTIGED	21-06-07	906	20	1 907 272,46
31200	TOULOUSE	14 RUE MONTESQUIEU - QUARTIER DES MINIMES	24-04-07	2 399	36	7 386 068,83
31200	TOULOUSE	13 RUE D'ALSACE LORRAINE - RUE TICKY HOLGADO	25-06-07	1 412	32	4 150 000,00
34990	JUVIGNAC	LE DOMAINE DE FONT DESPIERRE	30-06-06	1 267	15	3 598 774,00
66000	PERPIGNAN	CŒUR CATALUNYA - AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	28-11-06	1 146	21	3 319 365,48
<b>TOTAL HABITATION</b>				<b>26 013</b>	<b>444</b>	<b>88 263 253,45</b>
<b>BUREAUX</b>						
94000	CRÉTEIL	RUE EUGÈNE DUPUIS IMM NANO	27-10-06	485	31	1 163 169,00
94000	CRÉTEIL	RUE EUGÈNE DUPUIS IMM EXA	01-07-07	976	71	2 331 000,00
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>1 461</b>	<b>102</b>	<b>3 494 169,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>27 474</b>	<b>546</b>	<b>91 757 422,45</b>

\* Loyers facturés en 2009.

Agencements moins amortissements (II)	Valeur comptable 2009 (I + II)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers*	Valeurs d'expertise HD 2009	Valeurs d'expertise HD 2008
	6 356 055,00	6 356 055,00	DIVERS LOCATAIRES	1 697,90	6 000 000,00	6 000 000,00
	2 906 215,60	2 906 215,60	DIVERS LOCATAIRES	148 315,53	2 750 000,00	2 800 000,00
	3 700 000,00	3 700 000,00	DIVERS LOCATAIRES	182 603,46	3 475 000,00	3 700 000,00
	3 111 099,50	3 111 099,50	DIVERS LOCATAIRES	136 553,41	3 400 000,00	3 550 000,00
	697 920,87	698 174,61	DIVERS LOCATAIRES			
	5 294 216,45	5 294 216,45	DIVERS LOCATAIRES	222 591,40	4 700 000,00	4 800 000,00
	5 431 597,00	5 431 597,00	DIVERS LOCATAIRES	260 805,82	5 750 000,00	5 900 000,00
	7 130 955,00	7 130 955,00	DIVERS LOCATAIRES	25 545,48	6 600 000,00	6 800 000,00
	4 754 703,00	4 754 703,00	DIVERS LOCATAIRES	89 079,20	4 200 000,00	4 200 000,00
	2 794 790,00	2 794 790,00	DIVERS LOCATAIRES	134 453,47	2 650 000,00	2 700 000,00
	2 590 460,00	2 590 460,00	DIVERS LOCATAIRES	115 647,86	2 450 000,00	2 500 000,00
	2 932 056,00	2 932 056,00	DIVERS LOCATAIRES	142 580,95	2 750 000,00	2 800 000,00
	4 254 703,00	4 254 703,00	DIVERS LOCATAIRES	186 367,74	3 800 000,00	3 900 000,00
	7 721 088,00	7 721 088,00	DIVERS LOCATAIRES	189 621,01	7 000 000,00	7 100 000,00
	3 295 133,26	3 295 133,26	DIVERS LOCATAIRES	127 495,13	2 850 000,00	2 950 000,00
	4 930 780,00	4 930 780,00	DIVERS LOCATAIRES	214 540,95	4 050 000,00	4 175 000,00
	1 907 272,46	1 907 272,46	DIVERS LOCATAIRES	76 611,05	1 650 000,00	1 735 000,00
	7 386 068,83	7 394 215,00	DIVERS LOCATAIRES	183 101,44	6 450 000,00	6 700 000,00
	4 150 000,00	4 150 000,00	DIVERS LOCATAIRES	69 620,56	3 800 000,00	3 900 000,00
6 657,74	3 605 431,74	3 612 089,47	DIVERS LOCATAIRES	145 739,15	2 950 000,00	3 050 000,00
	3 319 365,48	3 319 365,48	DIVERS LOCATAIRES	117 593,38	2 700 000,00	2 700 000,00
<b>6 657,74</b>	<b>88 269 911,19</b>	<b>88 284 968,83</b>		<b>2 770 564,89</b>	<b>79 975 000,00</b>	<b>81 960 000,00</b>
	1 163 169,00	1 163 169,00	DIVERS LOCATAIRES	93 995,56	2 997 000,00	3 330 000,00
	2 331 000,00	2 331 000,00	DIVERS LOCATAIRES	91 093,77		
	<b>3 494 169,00</b>	<b>3 494 169,00</b>		<b>185 089,33</b>	<b>2 997 000,00</b>	<b>3 330 000,00</b>
<b>6 657,74</b>	<b>91 764 080,19</b>	<b>91 779 137,83</b>		<b>2 955 654,22</b>	<b>82 972 000,00</b>	<b>85 290 000,00</b>

# 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 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juillet 2009. 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 APPRECIATIONS

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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 16 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 d'autres 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 précité, 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 18 janvier 2005, 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 361 980,54 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 16 avril 2010

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



B90074

**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](http://www.ufg-lfp.com)

